



EMISIÓN BANCO AV VILLAS
PROSPECTO DE COLOCACIÓN BANCO AV VILLAS
TÍTULOS HIPOTECARIOS BANCO AV VILLAS

9 DE JUNIO DE 2004

Versión modificada

Adenda No. 1 – Julio 5 de 2006

Adenda No. 2 - Agosto 15 de 2006

Sección 1
Principales características de la Emisión Banco Av Villas

1.1 Relación de Partes Intervinientes	
Emisor	Banco Av Villas (con respaldo exclusivo de la Universalidad Banco Av Villas). Dirección: Cra 13 Nro. 27-47 Telf: 2419600 Bogotá-Colombia. www.avvillas.com.co
Depositario de la Emisión	Deceval: Tel.3765460; Dirección: Carrera 10ª No. 72-33 Torre B Piso 5, Bogotá – Colombia www.deceval.com.co
Agente Colocador THB Banco Av Villas Clase B y THB Av Villas Clase C	Correval S. A. Dirección: Carrera 7a. No. 33-42 piso 7 Bogotá-Colombia; Tel:3394848 ext 437- 3394400 www.correval.com
Bolsa de Valores	Bolsa de Valores de Colombia: Tel.: 2436501, Carrera 8 No.13-82; Bogotá-Colombia www.bvc.com.co
Originador Autorizado de los Créditos Hipotecarios	Banco Av Villas (con respaldo exclusivo de la Universalidad Banco Av Villas). Dirección: Cra 13 Nro. 27-47 Telf: 2419600 Bogotá-Colombia. www.avvillas.com.co
Administrador Autorizado de los Créditos Hipotecarios	Banco Av Villas (con respaldo exclusivo de la Universalidad Banco Av Villas). Dirección: Cra 13 Nro. 27-47 Telf: 2419600 Bogotá-Colombia. www.avvillas.com.co
Administrador del Proceso de Titularización	Titularizadora Colombiana S.A Tel. 6183030; Dirección: Carrera 9A no 99-02 piso 7º Bogotá-Colombia. www.titularizadora.com
Administrador de la Universalidad Banco Av Villas	Titularizadora Colombiana S.A Tel. 6183030; Dirección: Carrera 9A no 99-02 piso 7º Bogotá-Colombia. www.titularizadora.com
Sociedades Calificadoras de Valores	- BRC Investor Services Dirección: Calle 98 No 22-64 Oficina 1210, Tel. 2362500, Bogotá – Colombia, www.brc.com.co
	- Duff & Phelps de Colombia Dirección: Calle 69 A No. 9 - 85 , Tel. 3474574 Bogotá – Colombia, www.drcolombia.com.co
Representante Legal de Tenedores	Helm Trust S.A.; Dirección: Carrera 7 No.71-52 piso 19 Tel. 3394560 Bogotá - Colombia ; www.helmtrust.com.co
Auditor Externo	PricewaterhouseCoopers Ltda.: Calle 100 No. 11A-35 Piso 6 Tel. 6340555 Bogotá – Colombia, www.pwc.com
1.2 Descripción general de la Emisión Banco Av Villas	
Denominación	Los THB Av Villas están denominados en UVR.
Página 70	
Ley de circulación	A la orden
Página 70	
Régimen legal	Tienen el carácter y las prerrogativas de los títulos valores y están sujetos a las

Página 70	reglas previstas en la ley, en el Reglamento Banco Av Villas, en el Prospecto de Colocación y en el Título Global Av Villas.				
Clases	Los THB Av Villas tendrán las siguientes clases: (i) THB Av Villas Clase A, (ii) THB Av Villas Clase B y (iii) THB Av Villas Clase C.				
Página 70	Clase	Serie	Plazo de vencimiento	meses	
Series y plazos	THB Av Villas A	A 2011		84	
	THB Av Villas B	B 2014		120	
Página 70	THB Av Villas C	C-1 2014		120	
		C-2 2014		120	
		C-3 2014		120	
Monto de la Emisión	Clase	Serie	Monto (UVR)		
	THB Av Villas A	A 2011	619.580.000		
	THB Av Villas B	B 2014	309.790.000		
		C-1 2014	75.491.000		
Página 71	THB Av Villas C	C-2 2014	30.195.000		
		C-3 2014	45.293.000		
Número de Títulos a emitir	Clase	Serie	No. de títulos		
	THB Av Villas A	A 2011	619.580		
	THB Av Villas B	B 2014	309.790		
		C-1 2014	75.491		
Página 71	THB Av Villas C	C-2 2014	30.195		
		C-3 2014	45.293		
	Son 1.080.349.000 UVR equivalentes a \$ 155.310.432.066 Pesos Colombianos a la fecha de expedición del Reglamento Banco Av Villas				
Rentabilidad	Clase	Serie	Plazo de vencimiento	Tasa de interés (Efectiva Anual)	Modalidad de pago
	THB Av Villas A	A 2011	84	Tasa Dinámica	Mes vencido (1)
	THB Av Villas B	B 2014	120	7%	Mes vencido (1)
		C-1 2014	120	No aplica	No aplica
Página 70	THB Av Villas C	C-2 2014	120	No aplica	No aplica
		C-3 2014	120	No aplica	No aplica
	(1) Primer pago 90 días después de la Emisión Banco Av Villas				
Valor nominal	Cada THB Av Villas tendrá un valor nominal de 1.000 UVR en el momento de emisión				
Página 71					
Mínimo de fraccionamiento	Los THB Av Villas podrán ser fraccionados en mínimo un (1) título				
Página 71					
Monto mínimo de transferencia	Los THB Av Villas podrán ser transferidos en mínimo una (1) unidad de UVR				
Página 71					
Estructura de colocación	THB Av Villas Clase A: Teniendo en cuenta que la emisión de los THB Av Villas Clase A tiene por objeto exclusivo su retitularización a través de la Emisión TECH,				

Página 71	los THB Av Villas Clase A serán ofrecidos mediante colocación privada exclusivamente a la Titularizadora Colombiana S.A THB Av Villas Clase B y THB Av Villas Clase C: Los THB Av Villas Clase B y los THB Av Villas Clase C no son objeto de retitularización y serán colocados mediante oferta pública
Monto de la inversión	Teniendo en cuenta que los THB Av Villas están denominados en UVR, el monto de la inversión en THB Av Villas en Pesos Colombianos se establece (i) para los THB Av Villas A como el resultado de multiplicar el valor de la inversión en UVR por el valor de la UVR vigente a la Fecha de Pago de la Emisión TECH y (ii) para los THB Av Villas B y los THB Av Villas C como el resultado de multiplicar el valor de la inversión en UVR por el valor de la UVR vigente a la Fecha de Pago de los THB Av Villas B y los THB Av Villas C.
Página 72	
Emisión desmaterializada	Los THB Av Villas serán emitidos en forma desmaterializada y estarán representados en el Título Global Av Villas. Como consecuencia de la suscripción de los THB Av Villas y su adhesión al Reglamento Banco Av Villas los Tenedores aceptan su depósito en Deceval y renuncian a la posibilidad de materializarlos.
Página 73	
Monto y mínimo de suscripción	Cada uno de los THB Av Villas deberá expedirse por un número entero. Cuando el monto de suscripción de THB Av Villas no corresponda a un número entero tal monto de suscripción se aproximará al valor entero inferior. El monto mínimo de demanda de los THB Av Villas en el mercado primario será el equivalente a 100.000 UVR.
Página 72	
Precio de suscripción	THB Av Villas Clase A: Precio Par calculado a la Fecha de Pago de la Emisión TECH. THB Av Villas Clases B y THB Av Villas Clase C: Precio Par calculado a la Fecha de Pago de los THB Av Villas B y los THB Av Villas C.
Página 72	
Forma de pago	THB Av Villas Clase A: En Pesos Colombianos calculados de conformidad con el valor de la UVR a la Fecha de Pago de la Emisión TECH THB Av Villas Clases B y THB Av Villas Clase C: En Pesos Colombianos calculados de conformidad con el valor de la UVR a la Fecha de Pago de los THB Av Villas B y los THB Av Villas C.
Página 72	
Fecha de Cumplimiento del Underwriting de los THB Av Villas B y de los THB Av Villas C	Es la fecha que se establece en el Aviso de Oferta Pública de los THB Av Villas B y de los THB Av Villas C en que los suscriptores de los THB Av Villas B y de los THB Av Villas C deben pagar el valor de los THB Av Villas B y de los THB Av Villas C.
Página 86	
Destinatarios de la oferta	THB Av Villas Clase A: exclusivamente la Titularizadora Colombiana S.A mediante colocación privada THB Av Villas Clase B y THB Av Villas Clase C: oferta pública dirigida al público en general
Página 85	

Vigencia de la oferta de los THB Av Villas B y de los THB Av Villas C	La oferta de los THB Av Villas B y de los THB Av Villas C estará vigente durante el término señalado en el Aviso de Oferta Pública.			
Página 85				
Plazo de Colocación	Un año contado a partir del día de publicación del primer Aviso de Oferta Pública			
Página 85				
Calificación de la Emisión Banco Av Villas	Clase	Serie	BRC Investor Services	Duff & Phelps
	THB Av Villas A	A 2011	AA+	AA+
	THB Av Villas B	B 2014	A	A+
		C-1 2014	BB	BBB
	THB Av Villas C	C-2 2014	BB	BB
Página 87		C-3 2014	B	B
1.3 Tipo de activos utilizados como subyacente de la Emisión Banco Av Villas				
Créditos Hipotecarios	SCHCB: saldo de los créditos hipotecarios en cuentas de balance			
	Créditos Hipotecarios Banco Av Villas			
	Portafolio de Créditos Hipotecarios	Número de créditos	Tasa PP (%)	SCHCB (UVR)
	Av Villas	8114	12.55	1,593,124,110.34
1.4 Mecanismos de Cobertura de la Emisión Banco Av Villas				
Universalidad Banco Av Villas	(i) Fondo de Reserva Banco Av Villas; (ii) Subordinación de la Emisión Banco Av Villas; (iii) Causales de Suspensión de Pagos de los THB Av Villas B (iv) Sobrecolateralización de la Emisión Banco Av Villas			
La información relacionada con la Emisión Banco Av Villas puede ser consultada en el sitio de internet www.avvillas.com.co .				
LA INSCRIPCIÓN DE LOS THB AV VILLAS B Y DE LOS THB AV VILLAS C EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES E INTERMEDIARIOS Y LA AUTORIZACIÓN DE LA SUPERINTENDENCIA DE VALORES PARA REALIZAR LA OFERTA PÚBLICA NO IMPLICA CERTIFICACIÓN SOBRE LA BONDAD DEL VALOR O SOBRE LA SOLVENCIA DEL EMISOR O DE LOS ACTIVOS HIPOTECARIOS QUE LO RESPALDAN				
LA INSCRIPCIÓN DE LOS THB AV VILLAS B Y DE LOS THB AV VILLAS C EN LA BOLSA DE VALORES DE COLOMBIA NO IMPLICA CERTIFICACIÓN SOBRE LA BONDAD DEL VALOR O SOBRE LA SOLVENCIA DEL EMISOR O DE LOS ACTIVOS HIPOTECARIOS QUE LO RESPALDAN				
Ultima actualización de este Prospecto: 15 de agosto de 2006				

Sección 2 Tabla de Contenido

Sección 1	Página
Principales Características de la Emisión Banco Av Villas	2
1.1 Relación de Partes Intervinientes	2
1.2 Descripción general de la Emisión Banco Av Villas	2
1.3 Tipo de activos utilizados como subyacente de la Emisión Banco Av Villas	5
1.4 Mecanismos de Cobertura de la Emisión Banco Av Villas	5
Sección 2	
Tabla de Contenido	6
Sección 3	
Información Adicional	12
Sección 4	
Resumen de los Principales Aspectos de la Emisión Banco Av Villas	13
4.1 Objeto del Proceso de Titularización a partir de la Emisión Banco Av Villas	13
4.2 Estructura de la Emisión Banco Av Villas	13
4.3 Características y condiciones de los THB Av Villas	14
4.3.1 Régimen legal, denominación y ley de circulación	14
4.3.2 Clases, series y plazos	14
4.3.3 Rentabilidad	14
4.3.4 Valor nominal, mínimo de fraccionamiento y monto mínimo de transferencia	14
4.3.5 Emisión desmaterializada	15
4.3.6 Monto de la Emisión Banco Av Villas	15
4.4 Aspectos relacionados con el pago de intereses y capital de los THB Av Villas	15
4.4.1 Condiciones y oportunidad de pago	15
4.4.2 Reglas para el pago de intereses de THB Av Villas	15
4.4.3 Pagos de Capital Programado y Anticipado de los THB Av Villas	16
4.4.3.1 Reglas para el Pago de Capital Programado de los THB Av Villas A	16
4.4.3.2 Reglas para Pago de Capital Anticipado de los THB Av Villas A	16
4.4.3.3 Reglas para el pago de capital de los THB Av Villas B	17
4.4.3.4 Reglas para el pago de capital de los THB Av Villas C	17
4.4.4 Lugar de pago	18
4.5 Régimen tributario de los THB Av Villas	18
4.6 Principales características de los Activos Subyacentes	18
4.6.1 Créditos Hipotecarios	18
4.6.2 Activos o derechos derivados de los Mecanismos de Cobertura	19
4.6.2.1 Fondo de Reserva	19
4.6.2.2 Monto de Sobrecolateralización	20
4.6.3 Otros activos y derechos	20
4.7 Aspectos relacionados con los Mecanismos de Cobertura de la Emisión Banco Av Villas	21
4.8 Calificación de la Emisión Banco Av Villas	21

4.8.1 Duff & Phelps de Colombia	21
4.8.2 BRC Investor Services S.A.	21
4.9 Actividades desarrolladas por las Partes Intervinientes	21
4.9.1 Banco Av Villas	21
4.9.2 Titularizadora	22
4.9.3 Auditoría externa	22
4.9.4 Representante Legal de Tenedores	22
4.9.5 Deceval	22
4.10 Mecanismos de revelación de información	22
4.11 Resumen prioridades de pago de la Emisión Banco Av Villas en Desarrollo del Proceso de Titularización	23
Sección 5	
Factores de Riesgo de la Emisión Banco Av Villas	
5.1 Riesgo de Liquidez	24
5.2 Riesgo crédito	24
5.3 Riesgo de contraparte	25
5.4 Riesgo de prepago	25
5.5 Riesgo sistémico	26
5.6 Otros riesgos relacionados con el Activo Subyacente	26
5.6.1 Riesgo de deterioro de las Garantías Hipotecarias y de BRP	26
5.6.2 Riesgo de muerte de los Deudores	27
5.6.3 Riesgo de Mercado de las Inversiones Temporales	27
Sección 6	
Estructura y Régimen Legal de la Emisión Banco Av Villas	
6.1 Régimen legal de la Emisión Banco Av Villas	28
6.1.1 Creación y separación patrimonial de los Activos Subyacentes de la Emisión Banco Av Villas	28
6.1.2 Normas aplicables	29
6.1.3 Aislamiento patrimonial	29
6.1.4 Destinación específica	30
6.2 Estructura de la Emisión Banco Av Villas – Reglas de funcionamiento de la Universalidad Banco Av Villas	30
6.2.1 Separación patrimonial y contabilidad independiente	30
6.2.2 Procedimiento de valoración de la Universalidad Banco Av Villas	30
6.2.2.1 Valoración de activo subyacente de la Universalidad Banco Av Villas	30
6.2.2.2 Valoración del pasivo de la Universalidad Banco Av Villas	31
6.2.2.3 Patrimonio de la Universalidad Banco Av Villas	31
6.2.3 Estructura de ingresos, egresos y movimientos de balance de la Universalidad Banco Av Villas	31
6.2.3.1 Ingresos de la Universalidad Banco Av Villas	31
6.2.3.2 Egresos de la Universalidad Banco Av Villas	32
6.2.3.2.1 Egresos iniciales	32
6.2.3.2.1.1 Condiciones de reembolso de los Egresos iniciales a la Titularizadora	34
6.2.3.2.2 Egresos periódicos	34
6.2.3.3 Movimientos de balance	38

6.2.3.4 Fuente de pago de las obligaciones de pago a cargo de la Universalidad Banco Av Villas	40
6.2.3.5 Inversiones Temporales	40
6.2.3.5.1 Inversiones Temporales del Flujo de Recaudo	40
6.2.3.5.2 Inversiones Temporales del Fondo de Reserva	41
6.2.3.6 Prelación de pagos	42
6.2.3.7 Orden de aplicación de pagos en desarrollo de la Prelación de Pagos	43
6.2.3.8 Procedimiento para el pago de los Residuos	44
6.2.4 Administración del Proceso de Titularización, custodia y administración de la Emisión Banco Av Villas, Auditoría Externa y Representante Legal de Tenedores de la Emisión Banco Av Villas	44
6.2.4.1 Administración del Proceso de Titularización	44
6.2.4.1.1 Obligaciones de la Titularizadora	44
6.2.4.1.2 Facultades de la Titularizadora	48
6.2.4.1.3 Derechos de la Titularizadora	48
6.2.4.1.4 Remoción de la Titularizadora	49
6.2.4.2 Custodia y administración de la Emisión Banco Av Villas	50
6.2.4.2.1 Obligaciones a cargo de Deceval	50
6.2.4.2.2 Obligaciones a cargo de la Titularizadora	50
6.2.4.3 Auditoría Externa	51
6.2.4.3.1 Funciones	51
6.2.4.3.2 Honorarios	52
6.2.4.3.3 Remoción y sustitución del Auditor Externo	52
6.2.4.3.4 Designación del nuevo Auditor Externo	52
6.2.4.4 Representante Legal de Tenedores	53
6.2.4.4.1 Designación	53
6.2.4.4.2 Regulación integral	53
6.2.4.4.3 Honorarios del Representante Legal de Tenedores	53
6.2.4.4.4 Actividades y obligaciones a cargo del Representante Legal de Tenedores	54
6.2.4.5 Asamblea de Tenedores de Títulos de la Emisión Banco Av Villas	56
6.2.4.5.1 Funciones y facultades	56
6.2.4.5.2 Reglas de funcionamiento	57
6.2.4.6 Vigencia, terminación y liquidación de la Emisión Banco Av Villas	57
6.2.4.7 Causales de terminación de la Universalidad Banco Av Villas	57
6.2.4.8 Liquidación anticipada de la Universalidad Banco Av Villas	57
6.2.4.9 Reglas de Liquidación de la Universalidad Banco Av Villas	58
6.2.5 Actualizaciones y modificaciones al Prospecto	58
6.2.6 Solución de controversias	59
6.2.7 Ley aplicable	59
6.2.8 Validez	59

Sección 7

Descripción de los Activos Subyacentes de la Emisión Banco Av Villas	60
7.1 Activos Subyacentes de la Universalidad Banco Av Villas	60
7.1.1. Créditos Hipotecarios	60
7.1.2 Activos o derechos derivados de los Mecanismos de Cobertura	61
7.1.2.1 Fondo de Reserva	61
7.1.2.2 Monto de Sobrecolateralización	61
7.1.3 Otros activos y derechos	62
7.1.4 Características de los Créditos Hipotecarios	62
7.1.5 Descripción de los Créditos Hipotecarios	63
7.2 Condiciones de administración y custodia de los Activos Subyacentes	63

7.2.1	Administración del Fondo de Reserva	63
7.2.2	Administración de los Créditos Hipotecarios	64
7.2.2.1	Obligaciones a cargo del Administrador Autorizado	65
7.2.2.1.1	En relación con el Proceso de Administración	65
7.2.2.1.2	En relación con el pago de los gastos del Proceso de Administración	66
7.2.2.1.3	Remuneración del Administrador Autorizado	67
7.2.2.1.4	Régimen de responsabilidad del Administrador Autorizado	67
7.2.2.1.5	Régimen de sustitución del Administrador Autorizado	68
7.2.2.1.6	Causales de terminación del Contrato de Administración	68
7.2.2.1.7	Cesión del Contrato de Administración	68
7.2.2.2	Identificación y datos generales del Administrador Autorizado	69
Sección 8		
	Descripción de los THB Av Villas y de la Emisión Banco Av Villas	70
8.1	Características de los THB Av Villas	70
8.1.1	Régimen legal, denominación y ley de circulación	70
8.1.2	Clases	70
8.1.3	Series y Plazos	70
8.1.4	Rentabilidad	70
8.1.5	Calificaciones	71
8.1.6	Valor nominal	71
8.1.7	Mínimo de fraccionamiento	71
8.1.8	Monto mínimo de transferencia	71
8.1.9	Monto de la Emisión Banco Av Villas y número de títulos a emitir	71
8.1.10	Estructura de Colocación	71
8.1.11	Monto de inversión	72
8.1.12	Monto y mínimo de suscripción	72
8.1.13	Precio de suscripción	72
8.1.14	Forma de Pago	72
8.1.15	Fecha de Emisión	73
8.1.16	Emisión desmaterializada	73
8.1.17	Derechos derivados de los THB Av Villas	73
8.1.18	Obligaciones de los Tenedores	73
8.1.19	Lugar y forma de pago de intereses y capital de THB Av Villas	73
8.1.20	Régimen tributario de los THB Av Villas	73
8.1.20.1	Aspectos tributarios relacionados con la Emisión Banco Av Villas	74
8.1.21	Pago de intereses y Capital de THB Av Villas	75
8.1.21.1	Reglas para el Pago de Intereses THB Av Villas	75
8.1.21.2	Reglas para el Pago de Capital de los THB Av Villas	76
8.1.22	Información sobre pagos de intereses y capital de los THB Av Villas	77
8.1.23	Procedimiento para la transferencia y gravamen de los THB Av Villas	78
8.2	Mecanismos de Cobertura de la Emisión Banco Av Villas	78
8.2.1	Fondo de Reserva	81
8.2.1.1	Reglas de Cobertura	81
8.2.1.2	Composición	81
8.2.1.3	Estructura y funcionamiento	81

8.2.1.4 Condiciones de aplicación	82
8.2.2 Subordinación de la Emisión Banco Av Villas	82
8.2.2.1 Subordinación de los THB Av Villas B	82
8.2.2.2 Subordinación de los THB Av Villas C	83
8.2.3 Causales de Suspensión de Pagos de los THB Av Villas B	83
8.2.4 Sobrecolateralización	83
8.2.5 Índices de siniestralidad cubiertos con los Mecanismos de Cobertura de la Emisión Banco Av Villas	84
8.2.5.1 Fondo de Reserva	84
8.2.5.2 Subordinación de la Emisión Banco Av Villas	84
8.2.5.3 Sobrecolateralización de la Emisión Banco Av Villas	84
8.3 Condiciones de la oferta y colocación de la Emisión Banco Av Villas	85
8.3.1 Oferta privada de THB Av Villas A	85
8.3.2 Oferta pública de THB Av Villas B y THB Av Villas C	85
8.3.2.1 Destinatarios de la oferta	85
8.3.2.2 Publicación de la oferta	85
8.3.2.3 Vigencia de la oferta	85
8.3.2.4 Plazo de colocación	85
8.3.2.5 Mecanismos de Colocación	85
8.3.2.6 Condiciones de liquidación y cumplimiento	86
8.3.3 Obligación especial del Agentes Colocador	86
8.3.3.1 Prevención de actividades delictivas	86
8.4 Agente Colocador	86
Sección 9	
Calificación de la Emisión Banco Av Villas	
9.1 Síntesis de la calificación de la Emisión Banco Av Villas	87
9.1.1 Duff & Phelps de Colombia	87
9.1.2 BRC Investor Services S.A	88
9.2 Información general respecto de la Sociedades Calificadoras de Valores	91
9.2.1 Duff & Phelps de Colombia	91
9.2.2 BRC Investor Services S.A	92
Sección 10	
Información del Emisor	
10.1. Constitución y autorizaciones	93
10.2. Reformas estatutarias	93
10.3. Capital social	94
10.4. Composición accionaria	94
10.5. Relaciones de subordinación	95
10.6. Misión Corporativa	95
10.7. Principios y directrices	95
10.8. Organización y administración	95
10.8.1. Junta directiva	95

10.8.2. Presidente de la Compañía y suplentes	95
10.9. Evolución de la actividad comercial	96
10.10. Información financiera	98
10.11. Información sobre las relaciones laborales	98
10.12. Descripción del sector económico	98
10.13. Políticas de Buen Gobierno Corporativo	99
10.14 Estructuración Financiera y Legal de la Emisión Banco Av Villas	99
Sección 11	100
Anexo de Definiciones	
Sección 12	128
Requisitos Formales	
12.1. Autorización Junta Directiva	128
12.2. Inscripción automática y autorización de oferta pública de los THB Av Villas B y los THB Av villas C	128
12.3. Relación grupo de estructuración y elaboración de documentos legales	128
Sección 13	
Anexos	129

Sección 3 **Información Adicional**

A continuación se relaciona la información adicional del Prospecto de Colocación relacionada con la Emisión Banco Av Villas y el lugar y forma en que pueden ser consultados:

- 3.1** Acuerdo de Intención y Confidencialidad suscrito entre la Titularizadora y el Banco Av Villas de fecha 7 de junio de 2004. (Sitio de internet www.titularizadora.com / con vínculo en www.avvillas.com.co)
- 3.2** Reglamento Banco Av Villas. (Sitio de internet www.avvillas.com.co /con vínculo en www.titularizadora.com)
- 3.3** Reglamento TECH. (Sitio de internet www.titularizadora.com)
- 3.4** Prospecto de Colocación TECH. (Sitio de internet www.titularizadora.com)
- 3.5** Contrato de Administración de Créditos Hipotecarios suscrito entre la Titularizadora en su condición de Administrador del Proceso de Titularización y de la Universalidad Banco Av Villas (Sitio de internet www.titularizadora.com / con vínculo en www.avvillas.com.co)
- 3.6** Contrato de Depósito y Administración de la Emisión Banco Av Villas suscrito entre el Banco Av Villas y Deceval. (Sitio de internet www.avvillas.com.co)
- 3.7** Contrato de Prestación de Servicios de Auditoría Externa suscrito entre la Titularizadora y el Auditor Externo. (Sitio de internet www.titularizadora.com/ con vínculo en www.avvillas.com.co)
- 3.8** Contrato de Representación Legal de Tenedores suscrito entre la Titularizadora y la **Helm Trust S.A.** (Sitio de internet www.titularizadora.com/ con vínculo en www.avvillas.com.co)
- 3.9** Código de Buen Gobierno Corporativo del Banco Av Villas. (Sitio de internet www.avvillas.com.co)
- 3.10** Información financiera y contable del Banco Av Villas (Sitio de internet www.avvillas.com.co)
- 3.11** La demás información relacionada con la Emisión TECH, la Emisión Banco Av Villas y la Emisión Banco Conavi en los términos señalados en el Reglamento TECH, el Reglamento Banco Av Villas y el Reglamento Banco Conavi. (Sitios de internet www.titularizadora.com , www.avvillas.com.co y www.conavi.com)

Sección 4

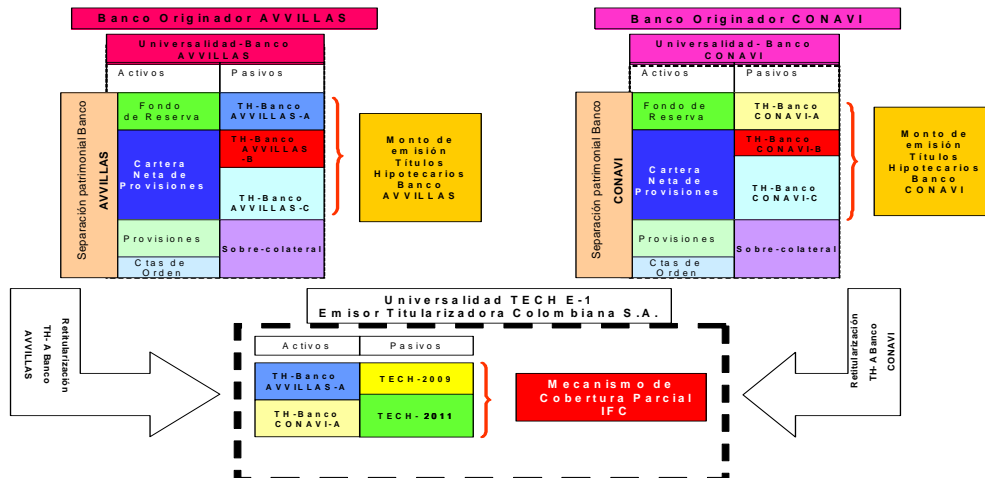
Resumen de los principales aspectos de la Emisión Banco Av Villas

4.1 Objeto del Proceso de Titularización a partir de la Emisión Banco Av Villas

La Emisión Banco Av Villas hace parte del Proceso de Titularización que tiene por objeto la titularización de créditos hipotecarios otorgados para financiar la adquisición de vivienda en proceso de cobro judicial y sus garantías (los Créditos Hipotecarios) de propiedad del Banco Av Villas y del Banco Conavi mediante (i) la emisión de Títulos Hipotecarios Banco Av Villas (los THB Banco Av Villas) por parte del Banco Av Villas, (ii) la emisión de Títulos Hipotecarios Banco Conavi (los THB Banco Conavi) por parte del Banco Conavi, y (iii) la emisión de títulos hipotecarios estructurados (los TECH) por parte de la Titularizadora mediante la retitularización de los THB Banco Av Villas Clase A y de los THB Banco Conavi Clase A (los Títulos Hipotecarios Retitularizados). Ver **Anexo 1**

4.2 Estructura de la Emisión Banco Av Villas

La Universalidad Banco Av Villas hace parte integral de la estructura de la Emisión TECH. La Emisión TECH esta conformada por la Universalidad Banco Av Villas, por la Universalidad Banco Conavi y por la Universalidad TECH. A partir de la Universalidad Banco Av Villas se emiten los THB Av Villas Clase A, B y C. Los THB Av Villas Clase A (en adelante THB Av Villas A) son retitularizados posteriormente a través de la Universalidad TECH. Para el efecto, los THB Av Villas A exclusivamente, son suscritos mediante oferta privada por la Titularizadora mientras que los THB Av Villas B y los THB Av Villas C son objeto de oferta pública en el mercado de capitales en los términos definidos en este instrumento. Una vez suscritos los THB Av Villas A la Titularizadora los separa y aísla de su patrimonio para que hagan parte de los activos subyacentes de la Universalidad TECH sobre la cual se emiten los TECH. Los pagos por intereses, Pagos por Capital Programado, Pagos por Capital Anticipado y los Costos de Mecanismo de Cobertura Parcial IFC de Acuerdo al numeral 7.4.2.2 literal a. del Reglamento de los THB Av Villas A hacen parte del flujo recaudado de la Universalidad TECH en los términos del Reglamento Banco Av Villas y del Reglamento TECH. Los THB Av Villas B y THB Av Villas C tiene el carácter de títulos subordinados dentro del mecanismo de cobertura Subordinación de la Emisión Banco Av Villas.



4.3 Características y condiciones de los THB Av Villas

4.3.1 Régimen legal, denominación y ley de circulación

Tienen el carácter y las prerrogativas de los títulos valores y están sujetos a las reglas previstas en la ley, en el Reglamento THB Av Villas, en este Prospecto y en el Título Global, están denominados en UVR y su ley de circulación es a la orden.

4.3.2 Clases, Series y plazos

Los THB Av Villas tiene las siguientes clases: (i) THB Av Villas A; (ii) THB Av Villas B y; (iii) THB Av Villas C. A su turno los THB Av Villas C están divididos en tres (3) Series de acuerdo con su estructura secuencial de pago en los términos de la Prelación de Pagos mientras que los THB Av Villas A y B tienen una Serie, en las siguientes condiciones y plazos de vencimiento:

Clase	Serie	Monto de la Serie (UVR)	Plazo de vencimiento meses
THB Av Villas A	A 2011	619.580.000	84
THB Av Villas B	B 2014	309.790.000	120
THB Av Villas C	C-1 2014	75.491.000	120
	C-2 2014	30.195.000	120
	C-3 2014	45.293.000	120

4.3.3 Rentabilidad

Clase	Serie	Plazo de vencimiento meses	Tasa de interés (Efectiva Anual)	Modalidad de pago
THB Av Villas A	A 2011	84	Tasa Dinámica	Mes vencido (1)
THB Av Villas B	B 2014	120	7%	Mes vencido (1)
THB Av Villas C	C-1 2014	120	No Aplica	No Aplica
	C-2 2014	120	No Aplica	No Aplica
	C-3 2014	120	No Aplica	No Aplica

(1) primer pago 90 días después de la Emisión Banco Av Villas

4.3.4 Valor nominal, mínimo de fraccionamiento y monto mínimo de transferencia

Los THB Av Villas tendrán un valor nominal de mil (1.000) UVR cada uno en el momento de su emisión, podrán ser fraccionados en mínimo un (1) título y podrán ser transferidos en mínimo una (1) UVR.

4.3.5 Emisión desmaterializada

Los THB Av Villas serán emitidos en forma desmaterializada y estarán representados en un Título Global el cual tiene por objeto respaldar el registro o anotación de la Emisión Banco Av Villas en cuentas de depósito. Como consecuencia de la suscripción de THB Av Villas y su adhesión al Reglamento THB Av Villas, los Tenedores aceptan su depósito en Deceval y renuncian a la posibilidad de materializarlos.

4.3.6 Monto de la Emisión Banco Av Villas

La Emisión Banco Av Villas se realiza por la cantidad de 1.080.349.000 UVR distribuida en THB Av Villas por clase y serie por los siguientes montos:

Clase	Serie	Monto (UVR)
THB Av Villas A	A 2011	619.580.000
THB Av Villas B	B 2014	309.790.000
THB Av Villas C	C-1 2014	75.491.000
	C-2 2014	30.195.000
	C-3 2014	45.293.000

4.4 Aspectos relacionados con el pago de intereses y capital de los THB Av Villas

4.4.1 Condiciones y oportunidad de pago

Los pagos de intereses y capital de los THB Av Villas se realizan en cada Fecha de Pago en todos los casos en cumplimiento y de conformidad con la Prelación de Pagos. Para el efecto en cada Fecha de Liquidación la Titularizadora en su condición de administrador de la Universalidad Banco Av Villas, efectuará el cálculo de las sumas que deben ser pagadas en la Fecha de Pago inmediatamente siguiente por concepto del pago de intereses y capital de los THB Av Villas teniendo en cuenta las siguientes reglas para el pago de intereses y capital de THB Av Villas.

4.4.2 Reglas para el pago de intereses de THB Av Villas

Los intereses de los THB Av Villas se liquidan en UVR por cada Período de Liquidación de Intereses (i) para los THB Av Villas A, a la Tasa Dinámica sobre el Saldo de Capital Vigente de los THB Av Villas A en la Fecha de Liquidación y (ii) para los THB Av Villas B a la tasa facial, sobre el Saldo de Capital Vigente de los THB Av Villas B en la Fecha de Liquidación. En ningún caso habrá lugar al pago de intereses corrientes ni de mora para los THB Av Villas C.

Los intereses se pagan en modalidad vencida en cada Fecha de Pago en Pesos Colombianos teniendo en cuenta el valor de la UVR vigente en la Fecha de Pago. Si la Fecha de Pago no corresponde a un Día Hábil los intereses de los THB Av Villas A y de los THB Av Villas B

se pagan en el Día Hábil inmediatamente siguiente sin que haya lugar al pago de intereses por los días no hábiles transcurridos entre la Fecha de Pago y el Día Hábil inmediatamente siguiente. Sin perjuicio de lo anterior, cuando el día de la última Fecha de Pago corresponda a un día no hábil, los intereses de los THB Av Villas A se pagarán en el Día Hábil inmediatamente siguiente; en tal evento habrá lugar al pago de intereses de los THB Av Villas A y de los THB Av Villas B por los días transcurridos entre la última Fecha de Pago y el Día Hábil inmediatamente siguiente.

El factor que se utiliza para la aproximación en el cálculo y liquidación de intereses de los THB Av Villas A y de los THB Av Villas B emplea seis (6) decimales de tasa de interés para el período a remunerar, aproximados por el método de redondeo.

Una vez pasada la Fecha de Pago no se causarán intereses de ningún tipo sobre los intereses no pagados a los Tenedores de los THB Av Villas A y de los THB Av Villas B. Tales intereses no pagados se contabilizarán en una cuenta intereses por pagar denominada en UVR en el balance de la Universalidad Banco Av Villas.

El pago de intereses de los THB Av Villas B se sujeta a las Reglas de Subordinación de la Emisión. En ningún caso habrá lugar a la causación ni pago de intereses de mora sobre los valores no pagados correspondientes al Pago de Capital Programado de los THB Av Villas A.

4.4.3 Pagos de Capital Programado y Anticipado de los THB Av Villas

El pago de capital de los THB Av Villas se realiza en cada Fecha de Pago en Pesos Colombianos teniendo en cuenta el valor de la UVR vigente en la Fecha de Pago correspondiente. Si la Fecha de Pago no corresponde a un Día Hábil el Pago de Capital de los THB Av Villas se realiza en el Día Hábil inmediatamente siguiente. El factor de aproximación que se utiliza para el cálculo y la liquidación de los pagos de capital de los THB Av Villas empleará ocho (8) decimales aproximados por el método de redondeo.

4.4.3.1 Reglas para el pago de capital programado de los THB Av Villas A

Los Pagos de Capital Programado de los THB Av Villas A se realizan por el valor que corresponda al Pago Mínimo de Capital los THB Av Villas A en la Fecha de Liquidación.

El Pago de Capital Programado de los THB Av Villas A se aplica a cada uno de los THB Av Villas A de la Serie, a prorrata teniendo en cuenta la siguiente proporción: (i) Saldo de Capital Vigente de cada uno de los THB Av Villas A de la Serie dividido por (ii) el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A de la Serie a la Fecha de Liquidación.

4.4.3.2 Reglas para Pago de Capital Anticipado de los THB Av Villas A

Habrà lugar al Pago de Capital Anticipado de los THB Av Villas A cuando (i) haya lugar a la aplicación de la Causal de Suspensión de Pagos de los THB Av Villas B una vez se hayan

efectuado los pagos relacionados en los literales a. hasta k. inclusive de la Prelación de Pagos (ii) existan recursos del Flujo Recaudado una vez efectuados los pagos relacionados en los literales a. hasta m. inclusive de la Prelación de Pagos y (iii) en los casos en que a la Fecha de Liquidación el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A menos el Pago de Capital Programado de los THB Av Villas A que se deba realizar en la Fecha de Pago inmediatamente siguiente, sea igual o inferior al Saldo de Capital del Fondo de Reserva

El monto de los Pagos de Capital Anticipado de los THB Av Villas A se determina en la Fecha de Liquidación en UVR para ser efectuados en Pesos Colombianos en cada Fecha de Pago siguiente teniendo en cuenta el valor de la UVR vigente en la Fecha de Pago correspondiente. Si la Fecha de Pago no corresponde a un Día Hábil el Pago de Capital Anticipado de los THB Av Villas A se realiza en el Día Hábil inmediatamente siguiente.

Los Pagos de Capital Anticipado de los THB Av Villas A disminuyen el Saldo de Capital Vigente de los THB Av Villas A pero en ningún caso modifican la Tabla de Saldo de Capital Programado de los THB Av Villas A; se aplican a cada uno de los THB Av Villas A de la Serie, a prorrata teniendo en cuenta la siguiente proporción: (i) Saldo de Capital Vigente de cada uno de los THB Av Villas A de la Serie dividido por (ii) el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A de la Serie, a la Fecha de Liquidación.

4.4.3.3 Reglas para el pago de capital de los THB Av Villas B

El pago de capital de los THB Av Villas B se realizará una vez se hayan efectuado los pagos relacionados en los literales a. hasta n. inclusive de la Prelación de Pagos. Sobre los saldos por pagar de capital de los THB Av Villas B no habrá lugar a la causación ni pago de intereses de mora. No habrá lugar al pago de capital programado ni anticipado de los THB Av Villas B.

El pago de capital de los THB Av Villas B se aplica a cada uno de los THB Av Villas B de la Serie, a prorrata teniendo en cuenta la siguiente proporción: (i) Saldo de Capital Vigente de cada uno de los THB Av Villas B de la Serie dividido por (ii) el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas B de la Serie, a la Fecha de Liquidación.

4.4.3.4 Reglas para el pago de capital de los THB Av Villas C

Los pagos de capital de los THB Av Villas C se realizarán en los casos en que queden remanentes del Flujo Recaudado una vez pagadas las obligaciones relacionadas en los literales a. hasta o. inclusive de la Prelación de Pagos, hasta que el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas C de la Serie correspondiente se reduzca a cero (0), de conformidad con el siguiente orden de prelación: (i) a los THB Av Villas Serie C-1 una vez se hayan efectuado los pagos relacionados en los literales a. hasta o. inclusive de la Prelación de Pagos; (ii) a los THB Av Villas Serie C-2 una vez se hayan efectuado los pagos relacionados en los literales a. hasta p. inclusive de la Prelación de Pagos y (iii) a los THB Av Villas Serie C-3 una vez se hayan efectuado los pagos relacionados en los literales a. hasta q. inclusive

de la Prelación de Pagos. No habrá lugar al pago de capital programado ni anticipado de los THB Av Villas C.

Los pagos de capital se aplican a cada uno de los THB Av Villas C de la Serie a la cual le corresponda el pago de capital de acuerdo al orden de prelación definido, a prorrata teniendo en cuenta la siguiente proporción: (i) Saldo de Capital Vigente de cada uno de los THB Av Villas C de la Serie correspondiente dividido por (ii) el Saldo de Capital Total los THB Av Villas C de la Serie correspondiente, a la Fecha de Liquidación.

4.4.4 Lugar de pago

Los pagos de intereses y capital de los THB Av Villas se realizarán a los Tenedores a través de Deceval mediante transferencia electrónica de fondos vía SEBRA.

4.5 Régimen tributario de los THB Av Villas

Para todos aquellos Tenedores distintos al Emisor, los rendimientos financieros causados durante la vigencia de los THB Av Villas están exentos del impuesto sobre la renta y complementarios por (i) tratarse de títulos hipotecarios emitidos dentro de los cinco (5) años siguientes a la expedición de la Ley 546 de 1999 y (ii) tener un plazo de vencimiento no inferior a cinco (5) años, de conformidad con lo señalado en el artículo 16 de la Ley 546 de 1999. Adicionalmente en desarrollo de la norma citada, para todos aquellos Tenedores en este caso incluido el Emisor, el componente inflacionario de los THB Av Villas en ningún caso constituirá ingreso gravable.

Sin perjuicio del régimen tributario aplicable y vigente de los THB Av Villas, cualquier modificación o reforma en la legislación tributaria que resulte en la imposición de gravámenes de cualquier naturaleza a los THB Av Villas o a sus rendimientos financieros serán de cuenta de los Tenedores.

4.6 Principales características de los Activos Subyacentes

4.6.1 Créditos Hipotecarios

Los Créditos Hipotecarios, sus Garantías Hipotecarias, derechos sobre los Seguros y demás derechos accesorios a los Créditos Hipotecarios por el valor correspondiente al Saldo de los Créditos Hipotecarios a la Fecha de Cierre. La relación e identificación de los Créditos Hipotecarios se adjunta en el Anexo de Créditos Hipotecarios (**Anexo 3**) el cual se entiende como parte integral de este Prospecto. Igualmente tendrán el carácter de Activo Subyacente los BRP que se reciban como fuente de pago de los Créditos Hipotecarios durante el Término de Vigencia.

Se incluyen como parte del Activo Subyacente derivado de los Créditos Hipotecarios la totalidad de los pagos que se reciban a partir de la Fecha de Emisión por concepto de intereses, capital y demás derechos accesorios de los Créditos Hipotecarios, entre otros

derivados de (i) el pago total o parcial del Saldo de los Créditos Hipotecarios como resultado entre otros del pago directo del Deudor o por recaudo por remate de Garantías Hipotecarias; (ii) el pago total, o parcial del Saldo de los Créditos Hipotecarios en este último caso como resultado de procesos de Reestructuración de Créditos Hipotecarios; (iii) recuperación total o parcial del Saldo de los Créditos Hipotecarios como resultado de ventas de BRP; (iv) recaudos de valores por concepto de arras o cláusulas penales en desarrollo de contratos de promesa de compraventa de BRP cuando fuera aplicable; (v) recaudos de valores por concepto de arrendamientos de BRP en los casos en que a ello haya lugar durante el período en que se logra su venta efectiva; (vi) recaudos por concepto de Primas de Seguros de los Créditos Hipotecarios y de los Créditos Hipotecarios Normalizados; (vii) Prepagos de los Créditos Hipotecarios Normalizados; (viii) pagos concepto de la Readquisición de Créditos Hipotecarios; (ix) pagos recibidos por concepto de la Cesión de Créditos Hipotecarios, de la Cesión de Créditos Hipotecarios Normalizados y la venta de Créditos Hipotecarios Normalizados; (x) los pagos de indemnizaciones provenientes de Seguros de los Créditos Hipotecarios y de los Créditos Hipotecarios Normalizados y (xi) en general cualquier otro ingreso originado o derivado de los Créditos Hipotecarios y de los Créditos Hipotecarios Normalizados.

El Saldo de los Créditos Hipotecarios a la Fecha de Cierre el cual corresponde al valor de los Créditos Hipotecarios registrado en la Universalidad Banco Av Villas a la Fecha de Emisión asciende a la cantidad de 2.935.193.793,46 UVR equivalentes a la suma de 421.961.992.151,63 Pesos Colombianos, de conformidad con el valor equivalente en Pesos Colombianos de (1) una UVR a la Fecha de Emisión.

4.6.2 Activos o derechos derivados de los Mecanismos de Cobertura

Los activos o derechos derivados o relacionados con (i) el Fondo de Reserva y (ii) el Monto de Sobrecolateralización por su valor correspondiente a la Fecha de Cierre, de la siguiente forma:

4.6.2.1 Fondo de Reserva

Conformado por (i) los Títulos Negociables (relacionados en el **Anexo 4** de este instrumento) y (ii) el Componente de Efectivo, por las siguientes cuantías determinadas a la Fecha de Cierre que corresponden al valor registrado por tales conceptos en la Universalidad Banco Av Villas a la Fecha de Emisión:

Concepto	Saldo en Pesos Colombianos a la (UVR a la Fecha de Cierre)	Saldo en UVR a la Fecha de Cierre
Títulos Negociables	34.711.760.472	241.636.000
Componente de Efectivo	9.790.533.377	68.154.000

4.6.2.2 Monto de Sobrecolateralización

Corresponde a los derechos derivados de los Créditos Hipotecarios por concepto de (a) las provisiones registradas contablemente a la Fecha de Cierre por el Banco Av Villas sobre (i) los saldos de capital de los Créditos Hipotecarios en cuentas de balance, (ii) los saldos de intereses de los Créditos Hipotecarios en cuentas de balance y (iii) los saldos de pagos por cuenta de clientes de los Créditos Hipotecarios en cuentas de balance, (b) el saldo del pasivo diferido de los Créditos Hipotecarios en cuentas de balance y (c) los registros contables a la Fecha de Cierre efectuados por el Banco Av Villas por concepto de (i) los saldos de corrección monetaria de los Créditos Hipotecarios en cuentas contingentes y (ii) los saldos de intereses de los Créditos Hipotecarios en cuentas contingentes.

Las cuantías correspondientes a las provisiones y registros en cuentas contingentes de los Créditos Hipotecarios determinadas a la Fecha de Cierre, corresponden al valor registrado por tales conceptos en la Universalidad Banco Av Villas a la Fecha de Emisión de la siguiente forma:

Concepto	Saldo en UVR a la Fecha de Emisión
Sumatoria de provisiones sobre (i) los saldos de capital de los Créditos Hipotecarios en cuentas de balance, (ii) los saldos de intereses en cuentas de balance y (iii) los saldos de pagos por cuenta de clientes en cuentas de balance	777,656,032.74
Saldo del pasivo diferido de los Créditos Hipotecarios en cuentas de balance	44,908,612.57
Sumatoria de (i) los saldos de corrección monetaria de los Créditos Hipotecarios en cuentas contingentes y (ii) los saldos de intereses de los Créditos Hipotecarios en cuentas contingentes	1,342,069,683.13
Total	2,164,634,328.45

4.6.3 Otros activos y derechos

Los rendimientos derivados de las Inversiones Temporales y cualquier otro derecho derivado de cualquiera de los anteriores conceptos de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento.

4.7 Aspectos relacionados con los Mecanismos de Cobertura de la Emisión Banco Av Villas

Los Mecanismos de Cobertura han sido estructurados para minimizar el impacto que puedan tener los riesgos de liquidez, crédito y contraparte derivados de los Créditos Hipotecarios en el cumplimiento de las obligaciones de pago a cargo de la Universalidad Banco Av Villas en desarrollo del Proceso de Titularización y corresponde a (i) el Fondo de Reserva, (ii) la Subordinación de la Emisión Banco Av Villas, (iii) Causales de Suspensión de Pagos THB Av Villas B y (iv) la Sobrecolateralización de la Emisión Banco Av Villas.

4.8 Calificación de la Emisión Banco Av Villas

A partir de la estructura de la Emisión Banco Av Villas las Sociedades Calificadoras de Valores calificaron la Emisión Banco Av Villas de la siguiente forma:

4.8.1 Duff & Phelps de Colombia

Otorgó una calificación de Doble A más (AA+) a los THB Av Villas A, para los THB Av Villas B de A sencilla más (A+) y para los THB Av Villas C-1 de Triple B (BBB) THB Av Villas C-2 de Doble B (BB) y THB Av Villas C-3 de B sencilla (B) después de haber sometido la estructura de los Mecanismos de Cobertura de la Emisión THB Av Villas a pruebas de tensión para un escenario de calificación AA+ para los THB Av Villas A, de A+ para los THB Av Villas B y de BBB, BB y B para cada una de las series de los THB Av Villas C respectivamente.

4.8.2 BRC Investor Services S.A

Otorgó una calificación de Doble A más (AA+) a los THB Av Villas A, para los THB Av Villas B de A sencilla (A) y para los THB Av Villas C-1 de Doble B (BB) THB Av Villas C-2 de Doble B (BB) y THB Av Villas C-3 de B sencilla (B) después de haber sometido la estructura de los Mecanismos de Cobertura de la Emisión THB Av Villas a pruebas de tensión para un escenario de calificación AA+ para los THB Av Villas A, de A para los THB Av Villas B y de BB, BB y B para cada una de las series de los THB Av Villas C respectivamente.

4.9 Actividades desarrolladas por las Partes Intervinientes

A continuación se describen las principales actividades a cargo de las Partes Intervinientes en la Emisión Banco Av Villas:

4.9.1 Banco Av Villas

Actúa en la Emisión Banco Av Villas en su condición de Emisor, de Originador Autorizado y de Administrador Autorizado de los Créditos Hipotecarios. En desarrollo de lo establecido en el artículo 12 la Ley 546 de 1999 el Banco Av Villas en su calidad de

Emisor no responderá, en ningún caso, con su propio patrimonio por el pago de THB Av Villas, de los derechos de las Partes Intervinientes ni de aquellos que tengan derechos exigibles contra la Universalidad Banco Av Villas. Las obligaciones del Banco Av Villas en desarrollo de la Emisión Banco Av Villas son exclusivamente de medio y en ningún caso de resultado. El Banco Av Villas en su cargo de Originador Autorizado ha originado mediante su otorgamiento los Créditos Hipotecarios que conforman los Activos Subyacentes THB Av Villas. El Banco Av Villas como Administrador Autorizado de los Créditos Hipotecarios tiene a su cargo la gestión de administración, recaudo y cobranza de los Créditos Hipotecarios.

4.9.2 Titularizadora

Actúa en calidad de Administrador de la Universalidad Banco Av Villas teniendo en cuenta su condición de Administrador del Proceso de Titularización. Las obligaciones de la Titularizadora en desarrollo de la Emisión Banco Av Villas son exclusivamente de medio y en ningún caso de resultado.

4.9.3 Auditoría Externa

Realiza la gestión de auditoría del Proceso de Titularización y de la Universalidad Banco Av Villas.

4.9.4 Representante Legal de Tenedores

Tiene a su cargo la realización de todos los actos que sean necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses comunes de los Tenedores de THB Av Villas.

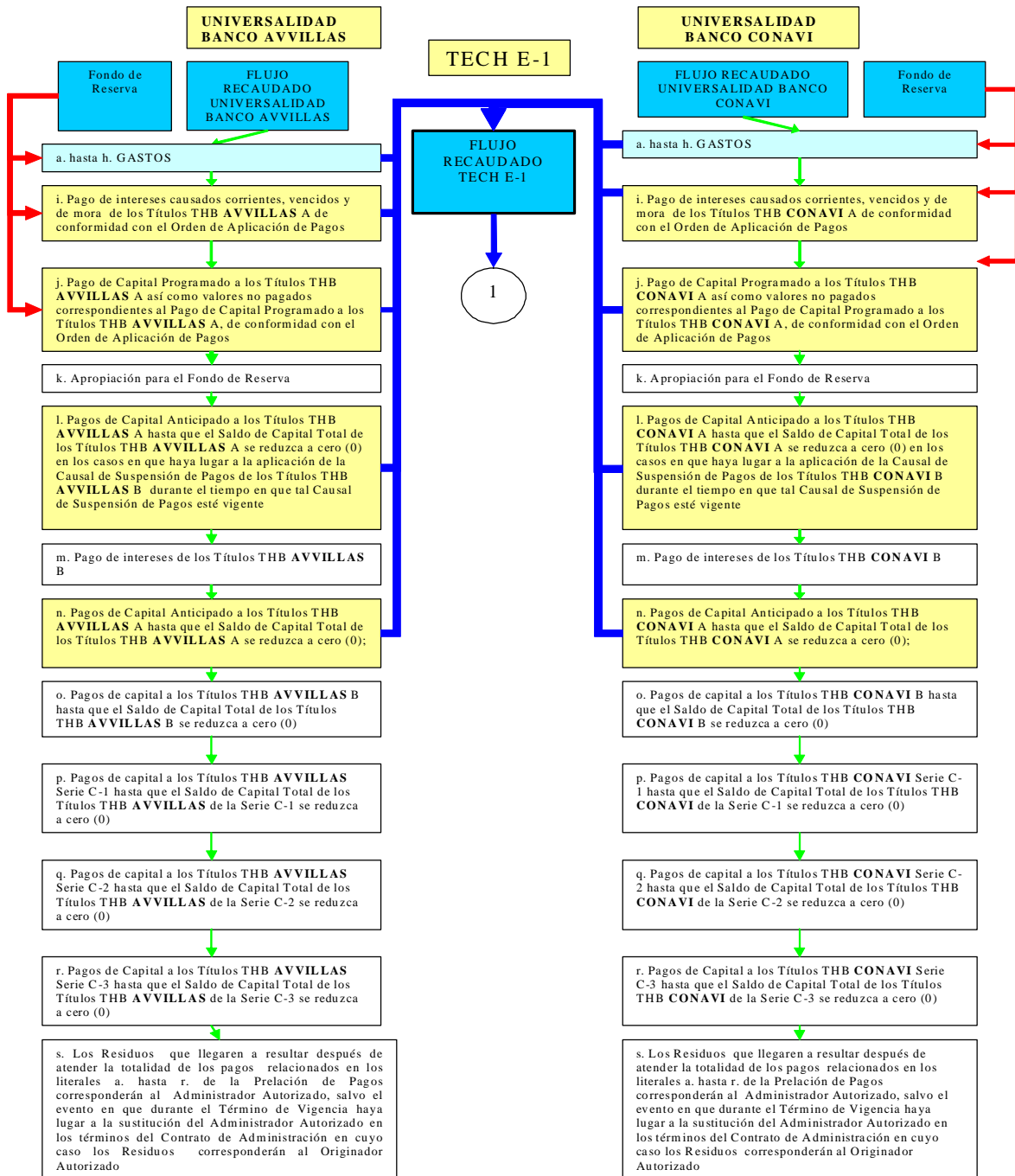
4.9.5 Deceval

Tiene a su cargo la custodia y administración de la Emisión Banco Av Villas, realiza las actividades operativas derivadas del depósito de la Emisión Banco Av Villas y actúa como agente de pago conforme a los términos del Contrato de Depósito y Administración de la Emisión Banco Av Villas.

4.10 Mecanismos de revelación de información

Para la divulgación de la información relacionada con la Emisión Banco Av Villas y con el Banco Av Villas se ha habilitado el sitio en internet www.avvillas.com.co con encadenamiento al sitio de internet de la Titularizadora www.titularizadora.com. En todo caso la divulgación de información se sujetará a las disposiciones contenidas para el efecto en el Código de Buen Gobierno del Banco Av Villas.

4.11 Resumen prioridades de pago de la Emisión Banco Av Villas en desarrollo del Proceso de Titularización



Sección 5

Factores de riesgo de la Emisión Banco Av Villas

Los riesgos principales identificados en el Proceso de Titularización que pueden afectar el desarrollo de la Emisión Banco Av Villas son los siguientes:

5.1 Riesgo de liquidez

Bajo la consideración de que los Activos Subyacentes de la Universalidad Banco Av Villas están conformados, entre otros, por Créditos Hipotecarios en Proceso de Cobro Judicial, el riesgo de liquidez consiste en la posibilidad de que se presenten desviaciones o desplazamientos del flujo de caja futuro de los Créditos Hipotecarios (proyectado con base en el Modelo de Proyección de Flujo de Caja **Anexo 5**), necesario para el pago de intereses y capital de los THB Av Villas, teniendo en consideración las siguientes variables: (i) riesgo de desplazamiento de los flujos de caja por demoras en el tiempo de trámite de los Procesos de Cobro Judicial; (ii) riesgo de desplazamiento de los flujos de caja por demoras en los tiempos en venta de los BRP y (iii) riesgo de desplazamiento de los flujos de caja por tipo de recepción de BRP (voluntaria o por adjudicación en remate judicial); en la medida en que todas las recepciones de BRP se presenten como resultado de adjudicación en remate judicial el flujo de caja futuro puede presentar un mayor desplazamiento.

El riesgo de liquidez se puede estimar dentro de la estructura de la Emisión Banco Av Villas a partir de información histórica sobre términos de duración de (i) Procesos de Cobro Judicial, (ii) tipo de recepción de BRP y (iii) de ventas de BRP durante el período 1998-2002. Dicha estimación se realiza considerando que las condiciones que dan lugar o que influyen o pueden influir en el comportamiento futuro de los Créditos Hipotecarios y de los BRP, tomando como referencia estas variables, pueden no ser similares al comportamiento histórico de tales Créditos Hipotecarios y BRP.

A partir de la estimación antes mencionada el riesgo de liquidez se puede cubrir a través de los Mecanismos de Cobertura definidos en el Reglamento, teniendo en cuenta que este puede afectar las obligaciones de pago a cargo de la Universalidad Banco Av Villas.

5.2 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito consiste en la posibilidad de que se presenten desviaciones o desplazamientos del flujo de caja futuro de los Créditos Hipotecarios (proyectado con base en el Modelo de Proyección de Flujo de Caja **Anexo 5**), necesario para el pago de intereses y capital de los THB Av Villas, teniendo en consideración las eventuales mayores o menores diferencias que puedan presentarse entre el saldo de capital de los Créditos Hipotecarios en cuentas de balance y el monto de recuperación final de dichos Créditos Hipotecarios como resultado de la venta del BRP en el mercado inmobiliario (concepto definido como la severidad de la pérdida).

El riesgo de crédito se puede estimar dentro de la estructura de la Emisión Banco Av Villas a partir de información histórica sobre la severidad de la pérdida en ventas de BRP durante el período 1998-2002. Dicha estimación se realiza considerando que las condiciones que dan lugar o que influyen o pueden influir en el comportamiento futuro de los Créditos Hipotecarios y de los BRP, tomando como referencia esta variable, pueden no ser similares al comportamiento histórico de tales Créditos Hipotecarios y BRP.

A partir de la estimación antes mencionada el riesgo de crédito se puede cubrir a través de los Mecanismos de Cobertura definidos en el Reglamento, teniendo en cuenta que este puede afectar las obligaciones de pago a cargo de la Universalidad Banco Av Villas.

5.3 Riesgo de Contraparte

En los términos estipulados en el Contrato de Administración y en el Reglamento es obligación del Administrador Autorizado el pago de los Gastos de Administración de los Créditos Hipotecarios y de los valores correspondientes a la devolución de alivios y reliquidación o reversión de alivios de Créditos Hipotecarios. Dentro de este contexto se entiende por riesgo de contraparte aquel derivado de un eventual incumplimiento del Administrador Autorizado de sus obligaciones de pago antes relacionadas, en la medida en que tales pagos deberían ser asumidos directamente contra los recursos de la Universalidad Banco Av Villas generándose desviaciones o desplazamientos del flujo de caja futuro de los Créditos Hipotecarios (proyectado con base en el Modelo de Proyección de Flujo de Caja (**Anexo 2**), necesario para el pago de intereses y capital de los THB Av Villas.

El riesgo de contraparte se puede estimar dentro de la estructura de la Emisión Banco Av Villas con base en el Modelo de Proyección de Flujo de Caja (**Anexo 5**) tomando como referencia la altura del Término de Vigencia en la cual se presenta el incumplimiento del Administrador Autorizado a sus obligaciones de pago.

A partir de la estimación antes mencionada el riesgo de contraparte se puede cubrir a través de los Mecanismos de Cobertura definidos en el Reglamento, teniendo en cuenta que este puede afectar las obligaciones de pago a cargo de la Universalidad Banco Av Villas.

5.4 Riesgo de Prepago

El riesgo de prepago es definido como la posibilidad de pago de capital de los THB Av Villas en cuantías superiores a las estimadas dentro de los tiempos considerados en la proyección de pagos de capital de los THB Av Villas (definida a partir del modelo de la estructura pasiva de la Emisión TECH). Esta situación, que puede afectar la Vida Promedio Ponderada de los THB Av Villas, se deriva de la imposibilidad de predecir o determinar con exactitud las desviaciones en los flujos de caja futuros de los Créditos Hipotecarios (los cuales se proyectan teniendo en cuenta el Modelo de Proyección de Flujo de Caja (ver **Anexo 2**) como consecuencia de la variación de la tendencia de las siguientes variables: (i) tiempos de trámite los Procesos de Cobro Judicial; (ii) tiempos de venta de los BRP; (iii) tipo de recepción de BRP (voluntaria o por adjudicación en remate judicial) y (iv)

severidad de la pérdida estimada en ventas de BRP. En aquellos casos en que los términos de duración de los Procesos de Cobro Judicial y de venta de BRP o la severidad de la pérdida, sean menores a los estimados, la Vida Promedio Ponderada de los THB Av Villas será menor.

El riesgo de prepago no está cubierto ni garantizado en la Emisión Banco Av Villas razón por la cual no se estructura ni se ofrece ningún mecanismo de cobertura que permita al Tenedor eliminarlo o mitigarlo. **En tal sentido el riesgo de prepago en caso de presentarse es asumido en su totalidad por el Tenedor quien al momento de tomar su decisión de inversión en los THB Av Villas, debe evaluar y definir los supuestos que considere aplicables para determinar el efecto en la rentabilidad al vencimiento de los THB Av Villas derivado del riesgo de prepago.**

5.5 Riesgo sistémico

Para los efectos del Reglamento se entiende por riesgo sistémico aquel derivado entre otros de (i) cambios o modificaciones en las decisiones y fallos jurisprudenciales relacionados con el sistema especializado para financiación de vivienda hipotecaria, en el régimen regulatorio del sistema financiero en general y de crédito hipotecario en particular, en el entorno general de la economía, en las condiciones macro y micro-económicas y de estabilidad política del país, en el régimen tributario de la Universalidad Banco Av Villas y de la Universalidad TECH, así como (ii) de eventos no previstos o no previsibles en la regulación y trámite aplicable a los Procesos de Cobro Judicial, y en las condiciones y proyecciones de los procesos de venta de BRP sobre los cuales el Emisor, o la Titularizadora como administrador de la Universalidad Banco Av Villas, no tienen control o la posibilidad de controlar, en ambos casos, que afecten o puedan afectar sustancialmente y de manera adversa y material los pagos correspondientes a los THB Av Villas y a los TECH, su valor de mercado para los inversionistas y en general el comportamiento de la Emisión Banco Av Villas y la Emisión TECH. Por su naturaleza imprevisible el riesgo sistémico no se encuentra cubierto ni garantizado en la Emisión Banco Av Villas por lo cual no se estructura ni se ofrece ningún mecanismo de cobertura para mitigar este riesgo el cual en caso de presentarse será asumido en su totalidad por el Tenedor.

5.6 Otros riesgos relacionados con el Activo Subyacente

5.6.1 Riesgo de deterioro de las Garantías Hipotecarias y de BRP

El riesgo de deterioro de las Garantías Hipotecarias se deriva de la posibilidad de que se presenten siniestros por incendio y terremoto que puedan afectar la integridad de la Garantía Hipotecaria y de los BRP. Dicho riesgo de deterioro por incendio y terremoto a la Fecha de Emisión se encuentra cubierto a través de los Seguros que protegen las Garantías Hipotecarias, de conformidad con la relación incluida en el **Anexo de Seguros de los Créditos Hipotecarios (Anexo 8)**. Los Seguros se toman por el valor comercial de la parte destructible de cada Garantía Hipotecaria o BRP. En los términos del Contrato de Administración corresponde a los Administradores Autorizados mantener vigentes y actualizados dichos Seguros sobre las Garantías Hipotecarias o los BRP.

5.6.2 Riesgo de muerte de los Deudores

Es el riesgo derivado de la muerte de los Deudores, el cual no se encuentra cubierto dentro de la estructura de la Emisión Banco Av Villas. El efecto de no contar con este tipo de cobertura puede tener impacto en el tiempo de duración estimada del Proceso de Cobro Judicial en la medida en que los Créditos Hipotecarios y sus Garantías Hipotecarias pueden ser afectados por el trámite del proceso de sucesión de los Deudores. En relación con este riesgo debe tenerse en cuenta que no existe obligación legal de mantener vigente para los Créditos Hipotecarios la cobertura a través de la Póliza de Vida Grupo Deudores.

5.6.3 Riesgo de mercado de las Inversiones Temporales

Es el riesgo derivado de la valorización o desvalorización de las Inversiones Temporales como resultado del costo de liquidar estas inversiones en el mercado de secundario. Para mitigar este riesgo se ha definido: (i) un régimen de Inversiones Temporales del Flujo Recaudado en el cual se establece que las inversiones deben tener un plazo máximo no superior a la siguiente Fecha de Pago y (ii) un régimen de Inversiones Temporales del Fondo de Reserva en el cual se define la necesidad de mantener durante el Término de Vigencia un Componente de Efectivo mínimo equivalente al 11% del Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A en cada Fecha de Liquidación.

Sección 6

Estructura y régimen legal de la Emisión Banco Av Villas

6.1 Régimen legal de la Emisión Banco Av Villas

6.1.1 Creación y separación patrimonial de los Activos Subyacentes de la Emisión Banco Av Villas

El Banco en ejercicio de sus facultades legales y estatutarias ha constituido la Universalidad Banco Av Villas mediante la expedición del Reglamento. La Universalidad Banco Av Villas está conformada por los Activos Subyacentes, en los términos señalados en este instrumento y en el Reglamento.

En desarrollo de lo señalado en el artículo 12 de la Ley 546 de 1999 y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2 de la Resolución 775 de 2001, a partir de la fecha de expedición del Reglamento la totalidad de los Activos Subyacentes han sido separados y aislados completamente del patrimonio de El Banco con sujeción a los términos y condiciones definidos en el Acuerdo de Intención y en el Reglamento, y pasan a conformar la Universalidad Banco Av Villas.

La separación y aislamiento patrimonial de los Activos Subyacentes en los términos aquí definidos implica la enajenación de la totalidad de los derechos de propiedad, intereses y beneficios en cabeza de El Banco sobre cada uno de los Activos Subyacentes, incluyendo pero sin limitarse, los siguientes:

- a.** la totalidad de los derechos sobre los Títulos Negociables y el Componente de Efectivo incluyendo la totalidad de los derechos para reclamar, demandar, recuperar, obtener y recibir las sumas en ellos representados.
- b.** la totalidad de los derechos para reclamar, demandar, recuperar, obtener, recibir (i) los Saldos de los Créditos Hipotecarios contabilizados, registrados y vigentes a la Fecha de Cierre y (ii) cualquier otra suma exigible o por causar o aplicar en relación con los Saldos de los Créditos Hipotecarios en la Fecha de Cierre o después de la Fecha de Cierre.
- c.** la totalidad de los derechos, intereses y beneficios en cabeza de El Banco, sobre las Garantías Hipotecarias que respaldan cada uno de los Créditos Hipotecarios, incluyendo los derechos que en calidad de acreedor hipotecario le asisten para reclamar, demandar, recuperar, obtener, recibir (i) los Saldos de los Créditos Hipotecarios contabilizados y vigentes a la Fecha de Cierre, (ii) los intereses y (iii) cualquier otra suma exigible o por causar en relación con los Saldos de los Créditos Hipotecarios en la Fecha de Cierre o después de la Fecha de Cierre.

- d. la totalidad de los derechos, intereses y beneficios en cabeza de El Banco en relación con cada una de las pólizas de Seguros que amparan cada uno de los Créditos Hipotecarios en la Fecha de Cierre o después de la Fecha de Cierre.

A partir de la expedición del Reglamento El Banco ha implementado un sistema de información contable para la Universalidad Banco Av Villas independiente y totalmente separado de los sistemas de información contable de sus propios activos así como de los activos de las demás universalidades que haya creado o vaya a crear en el futuro identificando plenamente a nivel de sus sistemas de información y registros contables cada uno de los Activos Subyacentes como correspondiente a la Universalidad Banco Av Villas.

Como consecuencia de la creación de la Universalidad Banco Av Villas y la separación patrimonial realizada, El Banco en adelante no tiene, en ningún evento, el derecho de disponer en su beneficio de los Activos Subyacentes ni usufructuarlos, gravarlos, usarlos o darles cualquier destinación diferente a la señalada en el Reglamento, toda vez que tales Activos Subyacentes a partir de la fecha de suscripción del Reglamento han sido separados y aislados del patrimonio de El Banco.

El Banco, en su calidad de Emisor de los THB Av Villas y la Titularizadora en su condición de Administrador de la Universalidad Banco Av Villas en los términos definidos en este instrumento y en el Reglamento, únicamente podrán realizar con los Activos Subyacentes las gestiones indicadas en el Reglamento, tendientes al cumplimiento del objeto de la Universalidad Banco Av Villas.

La separación y aislamiento patrimonial de los Activos Subyacentes por parte de El Banco se acredita mediante certificación expedida por el Revisor Fiscal de El Banco. En dicha certificación se señala expresamente el cumplimiento a la Fecha de Emisión por parte de El Banco de la separación y aislamiento patrimonial de los Activos Subyacentes en los términos aquí establecidos. Dicha certificación puede ser consultada en el sitio de internet de El Banco www.avvillas.com.co con encadenamiento al sitio de internet de la Titularizadora www.titularizadora.com.

6.1.2 Normas aplicables

La creación y funcionamiento de la Universalidad Banco Av Villas está regulada por las disposiciones contenidas en la Ley 546 de 1999, el Decreto 1719 del 2001 del Ministerio de Hacienda y las Resoluciones 775 de 2001 y 223 de 2002 de la Superintendencia de Valores y demás disposiciones reglamentarias.

6.1.3 Aislamiento patrimonial

En ningún evento los Activos Subyacentes podrán ser restituidos al patrimonio de El Banco. De conformidad con lo establecido en el artículo 12 de la Ley 546 de 1999 como consecuencia de la separación patrimonial, los Activos Subyacentes en ningún caso forman parte de la prenda general de los acreedores de El Banco por lo que no pueden ser afectados

por, o vinculados a, ningún proceso de naturaleza concursal o liquidatorio de tal entidad. Tampoco habrá lugar, en los términos del artículo 13 de la Ley 546 de 1999, a que los Tenedores inicien o soliciten procesos divisorios en relación con la Universalidad Banco Av Villas y/o los Activos Subyacentes que la conforman.

6.1.4 Destinación específica

En cumplimiento de lo señalado por el artículo 2 de la Resolución 775 de 2001, los Activos Subyacentes estarán destinados exclusivamente al pago de los derechos contenidos en los THB Av Villas, así como los derechos a favor de las Partes Intervinientes y de todos aquellos que tengan derechos exigibles contra la Universalidad Banco Av Villas en desarrollo del Proceso de Titularización, en los términos y condiciones señalados en el Reglamento.

6.2 Estructura de la Emisión Banco Av Villas - Reglas de funcionamiento de la Universalidad Banco Av Villas

6.2.1 Separación patrimonial y contabilidad independiente

La Universalidad Banco Av Villas cuenta con sistemas de información contable y financiera independientes y totalmente separados de aquellos establecidos para El Banco o las demás universalidades que éste haya creado o vaya a conformar en el futuro. A partir de dichos sistemas de información El Banco llevará la contabilidad y preparará y emitirá los estados financieros de la Universalidad Banco Av Villas, de conformidad con las normas legales vigentes y las reglas de contabilidad generalmente aceptadas.

Los estados financieros de la Universalidad Banco Av Villas se emitirán con una periodicidad mensual y en ellos se reflejarán el resultado de los movimientos de la Universalidad Banco Av Villas al cierre del respectivo mes y acumulado por el Año Fiscal correspondiente. Dichos estados financieros estarán acompañados de los indicadores financieros que permitan establecer y evaluar el comportamiento de la Emisión Banco Av Villas.

La información contable y financiera de la Universalidad Banco Av Villas será publicada por El Banco en el sitio de internet www.avvillas.com.co, con encadenamiento al sitio de internet de La Titularizadora www.titularizadora.com, en donde podrá ser consultada por los interesados.

6.2.2 Procedimiento de valoración de la Universalidad Banco Av Villas

6.2.2.1 Valoración del activo de la Universalidad Banco Av Villas

El valor del activo de la Universalidad Banco Av Villas se establece al Cierre Mensual como la sumatoria de: (i) el valor del disponible; (ii) el valor de las Inversiones

Temporales, el cual se calculará en forma diaria de acuerdo con los lineamientos sobre valoración de inversiones contenidos en la Resolución 1200 de 1995 de la Superintendencia de Valores, y en la Circular Externa 100 de 1995 (Circular Básica Contable y Financiera) de la Superintendencia Bancaria, o en las normas que las modifiquen o adicionen; (iii) el Saldo de los Créditos Hipotecarios; (iv) el Saldo de los Créditos Hipotecarios Normalizados y; (v) el valor registrado contablemente de los BRP.

6.2.2.2 Valoración del pasivo de la Universalidad Banco Av Villas

El valor del pasivo a cargo de la Universalidad Banco Av Villas se establece al Cierre Mensual como la sumatoria de: (i) el valor de los egresos iniciales y de los egresos periódicos causados no pagados; (ii) el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas; (iii) el saldo de los intereses causados no pagados de los THB Av Villas, (iv) anticipos recibidos por concepto de la venta de BRP y (v) los Residuos a que haya lugar.

6.2.2.3 Patrimonio de la Universalidad Banco Av Villas

Está representado por las utilidades o pérdidas de la Universalidad Banco Av Villas que corresponden a la diferencia entre los ingresos y los egresos de la Universalidad Banco Av Villas.

6.2.3 Estructura de ingresos, egresos y movimientos de balance de la Universalidad Banco Av Villas

6.2.3.1 Ingresos de la Universalidad Banco Av Villas

Los ingresos de la Universalidad Banco Av Villas estarán conformados por las siguientes partidas:

- a. Los flujos que se recauden por concepto de intereses corrientes de los Créditos Hipotecarios y de los Créditos Hipotecarios Normalizados;
- b. Los flujos que se recauden por concepto de intereses de mora de los Créditos Hipotecarios y de los Créditos Hipotecarios Normalizados;
- c. Los rendimientos de las Inversiones Temporales de los Flujos Recaudados;
- d. Los rendimientos de las Inversiones Temporales del Fondo de Reserva;
- e. La utilidad que se obtenga en remates de Garantías Hipotecarias, ventas de BRP o ventas a terceros de Créditos Hipotecarios Normalizados;
- f. Los valores que se reciban por concepto de arras o cláusulas penales en desarrollo de contratos de promesa de compraventa de BRP;

- g. Ingresos por intereses de Cuotas Anticipadas de los Créditos Hipotecarios Normalizados;
- h. Los valores correspondientes al mayor valor de (i) el saldo de capital de los Créditos Hipotecarios en cuentas de balance y (ii) el saldo de intereses de los Créditos Hipotecarios en cuentas de balance como resultado del pago en dinero o en títulos de tesorería TES-Ley 546, efectuado por el Administrador Autorizado a favor de la Nación- Ministerio de Hacienda por concepto de la devolución del monto correspondiente al capital amortizado e intereses pagados por los alivios aplicados a los Créditos Hipotecarios en los términos definidos en la Ley 546 de 1999, cuando se presente alguno de los supuestos de devolución de alivios de los Créditos Hipotecarios en los términos definidos en el Decreto 2221 de 2000 (modificado por el Decreto 712 de 2001 y el Decreto 2739 de 2003) y demás normas que lo modifiquen, reglamenten o sustituyan.
- i. Otros ingresos.

6.2.3.2 Egresos de la Universalidad Banco Av Villas

Los egresos de la Universalidad Banco Av Villas se dividen en egresos iniciales y egresos periódicos y su pago se sujeta a las reglas que se señalan a continuación, en todos los casos en cumplimiento y de conformidad con la Prelación de Pagos:

6.2.3.2.1 Egresos iniciales

Los pagos por concepto de egresos iniciales serán efectuados por la Titularizadora y de conformidad con las condiciones establecidas en los contratos o documentos que dan lugar al pago correspondiente. Para los efectos del Reglamento son egresos iniciales de la Universalidad Banco Av Villas aquellos realizados por, y reembolsados a, la Titularizadora de conformidad con la siguiente relación en todos los casos con sujeción a la Prelación de Pagos:

- a. Comisión de Inicio: en la proporción que le corresponda a la Universalidad Banco Av Villas;
- b. El primer pago correspondiente a la Comisión de Disponibilidad: en la proporción que le corresponda a la Universalidad Banco Av Villas;
- c. Gastos necesarios para la elaboración y/o legalización de documentos y contratos del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC incluyendo honorarios por asesoría legal en la proporción que le corresponda a la Universalidad Banco Av Villas;
- d. Gastos necesarios para la elaboración y/o legalización de documentos y contratos relacionados con la Universalidad Banco Av Villas y la Emisión Banco Av Villas;

- e. Gastos iniciales de titularización de los THB Av Villas, estructuración y oferta pública de la Emisión Banco Av Villas, incluyendo:
 - (i) Derechos de inscripción de los THB Av Villas B y C en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios y en la BVC;
 - (ii) honorarios a favor de las Sociedades Calificadoras de Valores por la calificación inicial de los THB Av Villas;
 - (iii) gastos necesarios para la divulgación de la calificación de la Emisión Banco Av Villas;
 - (iv) gastos de publicación del aviso de oferta de los THB Av Villas B y C;
 - (v) comisión de colocación de los THB Av Villas B y C en desarrollo de la colocación a través de contratos de underwriting.

- f. Gastos iniciales de retitularización de los THB Av Villas A, estructuración y oferta pública de la Emisión TECH, en la proporción que le corresponda a la Universalidad Banco Av Villas, incluyendo:
 - (i) Derechos de inscripción de los TECH en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios y en la BVC
 - (ii) honorarios a favor de las Sociedades Calificadoras de Valores por la calificación inicial de los TECH;
 - (iii) gastos necesarios para la divulgación de la calificación de la Emisión TECH;
 - (iv) gastos de comercialización de la Emisión TECH y publicación del aviso de oferta de los TECH;
 - (v) comisión de colocación de la Emisión TECH incluyendo costos correspondientes a la estructuración y desarrollo de la Subasta Holandesa y las comisiones causadas en desarrollo de la colocación de TECH a través de contratos de underwriting;
 - (vi) gastos necesarios para la elaboración y/o legalización de todos los contratos que se celebren en desarrollo de la Emisión TECH;

La proporción que le corresponde a la Universalidad Banco Av Villas sobre los gastos mencionados en los literales a, b.,c.,y f. se establecen como el resultado de dividir el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A entre la sumatoria de (i) el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A más (ii) el Saldo de Capital Total de los THB Conavi A en la Fecha de Emisión.

g. Gastos de Debida Diligencia.

6.2.3.2.1.1 Condiciones de reembolso de los egresos iniciales a la Titularizadora

Los egresos iniciales serán reembolsados a la Titularizadora con cargo a la Universalidad Banco Av Villas en todos los casos con sujeción a la Prelación de Pagos. Sobre las sumas correspondientes a egresos iniciales pagados por la Titularizadora en Pesos Colombianos se causará un interés equivalente al 11% efectivo anual base 360/360 por el período comprendido entre la Fecha de Emisión o la Fecha Posterior de Pago según sea el caso y la fecha en se realice el reembolso correspondiente. El reembolso de los egresos iniciales se sujetará a las siguientes condiciones:

- a. Los egresos iniciales se reembolsan en la primera Fecha de Pago.
- b. En caso de que el pago de los egresos iniciales tenga lugar en una Fecha Posterior de Pago, el reembolso a la Titularizadora se realizará en la Fecha de Pago inmediatamente siguiente.

6.2.3.2.2 Egresos periódicos

Para los efectos del Reglamento son egresos periódicos de la Universalidad Banco Av Villas los siguientes:

- a. Los siguientes Costos del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC en la proporción que le corresponda a la Universalidad Banco Av Villas:
 - (i) Comisión de Disponibilidad; Pagadera en forma anual anticipada en las Fechas de Pago de la Comisión de Disponibilidad del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC.
 - (ii) Comisión Operativa; Pagadera en forma anual anticipada en las Fechas de Pago del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC.
 - (iii) Comisión de Supervisión; Pagadera en forma anual anticipada en las Fechas de Pago del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC

Los Costos del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC se pagan a la Universalidad TECH, con sujeción a la Prelación de Pagos en las fechas de pago de los Costos del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC.

- b. Comisiones a favor de la Titularizadora incluyendo IVA de conformidad con la siguiente relación:
 - (i) Comisión de estructuración causada mensualmente pagadera durante los primeros 24 meses a partir de la Fecha de Emisión equivalente al 0.04167 % del resultado

de sumar (i) el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A más (ii) el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas C ambos a la Fecha de Emisión y;

- (ii) Comisión de emisión causada mensualmente pagadera por cada mes por el Término de Vigencia, por el mayor valor determinado en cada Fecha de Liquidación entre (a) la cantidad de 24.175 UVR y (b) el monto equivalente al 0.02917 % calculado sobre la sumatoria de: (i) el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A más (ii) el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas C en cada Fecha de Liquidación.
- c. Comisión de Administración de los Créditos Hipotecarios y BRP;
- d. Los Gastos de Administración de los Créditos Hipotecarios, en los casos en que el Administrador Autorizado incumpla su obligación de pago de tales gastos en desarrollo del Contrato de Administración, de conformidad con la siguiente relación:
- (i) Gastos de Cobranza Jurídica y Administrativa;
 - (ii) Gastos de Administración y Venta de BRP;
 - (iii) gastos correspondientes a las gestiones para la protección y defensa de los Créditos Hipotecarios y de los Créditos Hipotecarios Normalizados y las Garantías Hipotecarias que los respaldan y de los BRP;
 - (iv) gastos por concepto de expensas judiciales y honorarios de abogados externos en el trámite de acciones ordinarias, de tutela, populares o de grupo contra la Titularizadora o el Administrador Autorizado en relación con o derivadas de los Créditos Hipotecarios;
 - (v) el pago de las Primas de Seguro de los Créditos Hipotecarios y BRP, y previa aprobación por parte de la Titularizadora los demás que sean inherentes o se causen en desarrollo o con ocasión de la administración de los Créditos Hipotecarios, de los Créditos Hipotecarios Normalizados y de los BRP.
- e. Los gastos de administración de la Emisión Banco Av Villas de conformidad con la siguiente relación:
- (i) Los derechos anuales de inscripción de los THB Av Villas B y C en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios;
 - (ii) La remuneración periódica que deba pagarse a Deceval por concepto del depósito y administración de la emisión de los THB Av Villas.
 - (iii) Los pagos por concepto de cuotas de sostenimiento periódicas de la inscripción de los THB Av Villas B y C en la BVC.

- (iv) La remuneración periódica que deban pagarse a Deceval por concepto de la administración y custodia de las Inversiones Temporales.
 - (v) Los honorarios de las Sociedades Calificadoras de Valores por concepto de revisión anual de la calificación de la Emisión Banco Av Villas.
 - (vi) Los honorarios del Representante Legal de Tenedores de Títulos de la Emisión Banco Av Villas una vez el Saldo de Capital Total de los TECH 2009 y el Saldo de Capital Total de los TECH 2011 sea igual a cero.
 - (vii) Los honorarios de Auditoría Externa de la Emisión Banco Av Villas una vez el Saldo de Capital Total de los TECH 2009 y el Saldo de Capital Total de los TECH 2011 sea igual a cero.
 - (viii) Los gastos de preparación, publicación y envío de informaciones y reportes periódicos y/o eventuales a los Tenedores, al Representante Legal de Tenedores, al Comité de Inversionistas, a la Superintendencia de Valores, a la Superintendencia Bancaria, a la BVC, a Deceval y a las Sociedades Calificadoras de Valores, incluyendo los gastos incurridos en la convocatoria y reunión de la Asamblea de Tenedores de THB Av Villas.
 - (ix) Los impuestos que llegaren a causarse con ocasión, como consecuencia, o en virtud de cualquiera de las operaciones, transacciones, contratos o actividades realizadas en virtud o en desarrollo de la Emisión Banco Av Villas.
 - (x) Los gastos que sean necesarios para la administración de los THB Av Villas originados en las transacciones financieras que deban realizarse en desarrollo de la Emisión Banco Av Villas.
 - (xi) Gastos de auditoría del Proceso de Administración de Créditos Hipotecarios y de BRP en los términos del Manual de Administración y Gastos de Debida Diligencia.
 - (xii) Los demás que sean inherentes o se causen en desarrollo o con ocasión de la Emisión Banco Av Villas, previa aprobación por parte del Representante Legal de Tenedores.
- f. Gastos periódicos de retitularización de los THB Av Villas A, desarrollo y oferta pública de la Emisión TECH en la proporción que le corresponda a la Universalidad Banco Av Villas, de conformidad con la siguiente relación:
- (i) Los derechos anuales de inscripción de los TECH en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios;

- (ii) La remuneración periódica que deba pagarse a Deceval por concepto del depósito y administración de la Emisión TECH;
- (iii) Los pagos por concepto de cuotas de sostenimiento periódicas de la inscripción de los TECH en la BVC;
- (iv) Los honorarios del Representante Legal de Tenedores de Títulos;
- (v) Los honorarios de las Sociedades Calificadoras de Valores por concepto de revisión periódica de la calificación de la Emisión TECH;
- (vi) Los honorarios de Auditoría Externa de la Emisión TECH;
- (vii) Los gastos de preparación, publicación y envío de informaciones y reportes periódicos y/o eventuales, entre otros, a los Tenedores, al Representante Legal de Tenedores, al Comité de Inversionistas, a la Superintendencia de Valores, a la Superintendencia Bancaria, a la BVC, a Deceval y a las Sociedades Calificadoras de Valores incluyendo los gastos incurridos en la convocatoria y reunión de la Asamblea de Tenedores de TECH;
- (viii) Los impuestos que llegaren a causarse con ocasión, como consecuencia, o en virtud de cualquiera de las operaciones, transacciones, contratos o actividades realizadas en virtud o en desarrollo de la Emisión TECH;
- (ix) Los gastos que sean necesarios para la administración de los TECH y los originados en las transacciones financieras que deban realizarse en desarrollo de la Emisión TECH ;
- (x) Los demás que sean inherentes o se causen en desarrollo de la Emisión TECH previa aprobación por parte del Representante Legal de Tenedores.

La proporción que le corresponde a la Universalidad Banco Av Villas sobre (i) los costos del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC relacionados en el literal a. y (ii) los gastos periódicos de retitularización de los THB Av Villas A, desarrollo y oferta pública de la Emisión TECH E-1 relacionados en este literal f., se establece como el resultado de dividir el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A entre la sumatoria del (i) Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A más (ii) Saldo de Capital Total de los THB Conavi A en la Fecha de Liquidación.

- g. Los intereses causados sobre los THB Av Villas.
- h. La pérdida que se produzca en remates de Garantías Hipotecarias, ventas de BRP y por condonaciones de capital o intereses de los Créditos Hipotecarios.

- i. La pérdida de capital que se produzca en la venta de los Títulos Negociables que hacen parte del Fondo de Reserva.
- j. Los valores correspondientes a la disminución de el Saldo de los Créditos Hipotecarios como consecuencia de una decisión judicial o administrativa de cualquier clase que ordene la reliquidación de los Créditos Hipotecarios y/o el ajuste de los alivios aplicados en desarrollo de lo señalado por la Ley 546 de 1999, en los casos en que el Administrador Autorizado incumpla su obligación de pago del monto equivalente a tal disminución en desarrollo del Contrato de Administración.

6.2.3.3 Movimientos de balance

El movimiento de balance de la Universalidad Banco Av Villas revelará los pagos recibidos y realizados con sujeción a la Prelación de Pagos durante el respectivo Período de Recaudo, los cuales se deben registrar en las cuentas de balance de la Universalidad Banco Av Villas, de conformidad con la siguiente relación:

- a. pagos parciales o totales de los Créditos Hipotecarios (a) en dinero (incluyendo recaudos por remates a favor de terceros de Garantías Hipotecarias) y (b) mediante dación en pago o adjudicación en remate;
- b. recaudos por ventas de BRP;
- c. pagos de capital programados de los Créditos Hipotecarios Normalizados;
- d. pago total anticipado del Saldo de los Créditos Hipotecarios Normalizados;
- e. pagos de capital correspondientes a Cuotas Anticipadas de los Créditos Hipotecarios Normalizados;
- f. recaudos por concepto de Primas de Seguros de los Créditos Hipotecarios y de los Créditos Hipotecarios Normalizados;
- g. recaudos por concepto de Gastos de Cobranza Jurídica y Administrativa;
- h. los pagos de indemnizaciones provenientes de Seguros de los Créditos Hipotecarios y de los Créditos Hipotecarios Normalizados;
- i. pagos recibidos por concepto de la Readquisición de Créditos Hipotecarios;
- j. pagos recibidos por concepto de la Cesión de Créditos Hipotecarios, de la Cesión de Créditos Hipotecarios Normalizados o ventas a terceros de Créditos Hipotecarios Normalizados;

- k. Los valores correspondientes al mayor valor de (i) el saldo de capital de los Créditos Hipotecarios en cuentas de balance y (ii) el saldo de intereses de los Créditos Hipotecarios en cuentas de balance, por concepto de la devolución a la Nación-Ministerio de Hacienda del monto correspondiente al capital amortizado e intereses pagados por los alivios aplicados a los Créditos Hipotecarios en los términos definidos en la Ley 546 de 1999, cuando se presente alguno de los supuestos de devolución de alivios de los Créditos Hipotecarios en los términos definidos en el Decreto 2221 de 2000 (modificado por el Decreto 712 de 2001 y el Decreto 2739 de 2003) y demás normas que lo modifiquen, reglamenten o sustituyan;
- l. Los valores recibidos del Administrador Autorizado por el monto equivalente a la disminución del Saldo de los Créditos Hipotecarios como consecuencia de una decisión judicial o administrativa de cualquier clase que ordene la reliquidación de los Créditos Hipotecarios y/o ajuste de los alivios aplicados en desarrollo de lo señalado por la Ley 546 de 1999;
- m. pagos de capital de los THB Av Villas;
- n. pagos por concepto de Primas de Seguros de los Créditos Hipotecarios y de los BRP cuando no sean asumidos por el Administrador Autorizado en desarrollo del Contrato de Administración;
- o. la Apropiación para el Fondo de Reserva;
- p. reembolso a favor de (i) los Administradores Autorizados por concepto de los mayores valores recibidos por inconsistencias en el proceso de recaudo de Créditos Hipotecarios y (ii) El Banco por los valores recibidos en exceso del Precio de Readquisición de Créditos Hipotecarios por concepto de pagos correspondientes a los Créditos Hipotecarios Readquiridos recibidos de los Deudores, durante el período comprendido entre la Fecha de Corte de Readquisición y la Fecha de Readquisición;
- q. reembolso por parte del Banco Av Villas de los intereses causados por los THB Av Villas entre la Fecha de Emisión y la Fecha de Pago de la Emisión TECH;
- r. pagos a favor de la Nación-Ministerio de Hacienda por concepto de la devolución del monto correspondiente al capital amortizado e intereses pagados por los alivios aplicados a los Créditos Hipotecarios en los términos definidos en la Ley 546 de 1999, cuando se presente alguno de los supuestos de devolución de alivios de los Créditos Hipotecarios en los términos definidos en el Decreto 2221 de 2000 (modificado por el Decreto 712 de 2001 y el Decreto 2739 de 2003) y demás normas que lo modifiquen, reglamenten o sustituyan, en los casos en que el Administrador Autorizado incumpla su obligación de pago de tales conceptos en desarrollo del Contrato de Administración;
- s. Los valores correspondientes al menor valor del Saldo de los Créditos Hipotecarios cuando haya lugar a la disminución de (i) el saldo de capital de los Créditos

Hipotecarios en cuentas de balance y (ii) el saldo de intereses de los Créditos Hipotecarios en cuentas de balance como consecuencia de una decisión judicial o administrativa de cualquier clase que ordene la reliquidación de los Créditos Hipotecarios y/o la reversión de los alivios aplicados en desarrollo de lo señalado por la Ley 546 de 1999.

- t. Los valores que sean objeto de devolución por cuenta de la Universalidad Banco Av Villas por concepto de anticipos recibidos sobre el precio de venta de BRP en caso de resolución de contratos de promesa de compraventa de BRP.

6.2.3.4 Fuente de pago de las obligaciones de pago a cargo de la Universalidad Banco Av Villas

Las obligaciones de pago a cargo de la Universalidad Banco Av Villas en los términos relacionados en la Prelación de Pagos tendrán como fuente de pago el producto del Flujo Recaudado más el total de recursos obtenidos del Fondo de Reserva (de conformidad con las reglas de cobertura del Fondo de Reserva señaladas en el numeral 10.2.1 del Reglamento).

6.2.3.5 Inversiones Temporales

Los Flujos Recaudados y los recursos del Fondo de Reserva se invertirán en Inversiones Temporales administradas por la Titularizadora en desarrollo de las facultades específicas establecidas en el Reglamento para el efecto, de conformidad con los siguientes procedimientos y requisitos:

6.2.3.5.1 Inversiones Temporales del Flujo Recaudado

Los recursos del Flujo Recaudado se invertirán en inversiones con un plazo máximo equivalente al número de días a transcurrir entre el día en que se inviertan los recursos del Flujo Recaudado y el día inmediatamente anterior a cada Fecha de Pago, de conformidad con los siguientes requisitos:

- a. Que se trate de títulos desmaterializados inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios.
- b. Si se trata de inversiones en títulos de alta liquidez en el mercado, los títulos deben (i) estar calificados mínimo como AAA en riesgo de crédito y (ii) ser emitidos por un emisor calificado AAA en riesgo de crédito de corto plazo.
- c. Si se trata de inversiones en fondos de inversión, el fondo correspondiente debe tener una calificación mínima de AAA en riesgo de crédito y como máximo riesgo de mercado moderado.
- d. Si se trata de depósitos a la vista, que las inversiones sean realizadas en entidades cuya calificación mínima de corto plazo sea AAA.

- e. Podrán realizarse operaciones repo activas garantizadas por TES o por títulos hipotecarios calificados mínimo AAA.

Las calificaciones de los emisores y de los títulos en que se realicen las Inversiones Temporales del Flujo Recaudado deben haber sido emitidas por una sociedad calificadora de valores debidamente autorizada para operar en Colombia por la Superintendencia de Valores.

6.2.3.5.2 Inversiones Temporales del Fondo de Reserva

En adición a la inversión inicial de recursos del Fondo de Reserva en títulos TES-Ley 546, la inversión de los recursos del Fondo de Reserva se realizará en inversiones que cumplan con los siguientes requisitos:

- a. Que se trate de títulos desmaterializados inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios.
- b. Si se trata de inversiones en títulos de alta liquidez en el mercado, (i) los títulos deben estar calificados mínimo como AAA en riesgo de crédito, (ii) los títulos deben ser emitidos por un emisor calificado AAA en riesgo de crédito de corto plazo y (iii) la inversión se debe realizar a un plazo máximo al vencimiento de un (1) año.
- c. Si se trata de inversiones en fondos de inversión, (i) el fondo correspondiente debe tener una calificación mínima de AAA en riesgo de crédito y como máximo riesgo de mercado moderado y (ii) la inversión se debe realizar a un plazo máximo al vencimiento de un (1) año.
- d. Si se trata de depósitos a la vista, tales inversiones deben ser realizadas en entidades cuya calificación mínima de corto plazo sea AAA.
- e. La inversión del Componente de Efectivo del Fondo de Reserva deberá realizarse en todos los casos en depósitos a la vista.
- f. Podrán realizarse operaciones repo activas garantizadas por TES o por títulos hipotecarios calificados mínimo AAA con un plazo máximo de (quince) 15 días.

Las calificaciones de los emisores y de los títulos en que se realicen las Inversiones Temporales del Fondo de Reserva deben haber sido emitidas por una sociedad calificadora de valores debidamente autorizada para operar en Colombia por la Superintendencia de Valores.

6.2.3.6 Prelación de pagos

Los pagos de la Universalidad Banco Av Villas se sujetarán al orden señalado en la siguiente Prelación de Pagos:

- a. Pagos a la Universalidad TECH por concepto de los Costos del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC relacionados en los literales (i) a (iii) del literal a. de los egresos periódicos (numeral 7.4.2.2 del Reglamento) y; los gastos necesarios para la elaboración y/o legalización de documentos y contratos del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC incluyendo honorarios por asesoría legal;
- b. Pagos a favor de la Nación-Ministerio de Hacienda por concepto de la devolución del capital amortizado e intereses pagados correspondiente a los alivios aplicados a los Créditos Hipotecarios en los términos definidos en la Ley 546 de 1999, en caso de que se presente alguno de los supuestos de devolución de alivios de los Créditos Hipotecarios en los términos definidos en el Decreto 2221 de 2000 (modificado por el Decreto 712 de 2001 y el Decreto 2739 de 2003) y demás normas que lo modifiquen, reglamenten o sustituyan, en los casos en que el Administrador Autorizado incumpla su obligación de pago de tales conceptos en desarrollo del Contrato de Administración;
- c. Reembolso a (i) la Titularizadora de los conceptos relacionados en los literales a. hasta g. de los egresos iniciales (numeral 7.4.2.1 del Reglamento) y (ii) el Administrador Autorizado por concepto de los mayores valores recibidos en la Universalidad Banco Av Villas por inconsistencias en el proceso de recaudo de Créditos Hipotecarios;
- d. Comisiones a favor de la Titularizadora;
- e. Comisión de administración a favor del Administrador Autorizado de los Créditos Hipotecarios y BRP o del Administrador Autorizado Sustituto, según sea el caso;
- f. Gastos de Administración de los Créditos Hipotecarios señalados en los literales (i) a (v) del numeral d. de los egresos periódicos incluyendo los pagos por concepto de Primas de Seguros de los Créditos Hipotecarios en el orden en que se vayan causando, en los casos en que el Administrador Autorizado incumpla su obligación de pago de tales gastos en desarrollo del Contrato de Administración;
- g. Gastos de administración de la Emisión Banco Av Villas señalados en los literales (i) a (xii) del numeral e. de los egresos periódicos en el orden en que se vayan causando;
- h. Gastos periódicos de retitularización de THB Av Villas A, desarrollo y oferta pública de la Emisión TECH señalados en los literales (i) a (x) del literal f. de los egresos periódicos en el orden en que se vayan causando;

- i. Pago de intereses causados corrientes, vencidos y de mora de los THB Av Villas A de conformidad con el orden de aplicación de pagos definido en el numeral 7.4.7 del Reglamento;
- j. Pago de Capital Programado a los THB Av Villas A así como valores no pagados correspondientes al Pago de Capital Programado a los THB Av Villas A, de conformidad con el con el orden de aplicación de pagos definido en numeral 7.4.7 del Reglamento;
- k. Apropiación para el Fondo de Reserva;
- l. Pagos de Capital Anticipado a los THB Av Villas A hasta que el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A se reduzca a cero (0) en los casos en que haya lugar a la aplicación de la Causal de Suspensión de Pagos de los THB Av Villas B durante el tiempo en que tal Causal de Suspensión de Pagos DE LOS thb Av Villas B esté vigente;
- m. Pago de intereses de los THB Av Villas B;
- n. Pagos de Capital Anticipado a los THB Av Villas A hasta que el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A se reduzca a cero (0);
- o. Pagos de capital a los THB Av Villas B hasta que el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas B se reduzca a cero (0);
- p. Pagos de capital a los THB Av Villas Serie C-1 hasta que el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas de la Serie C-1 se reduzca a cero (0);
- q. Pagos de capital a los THB Av Villas Serie C-2 hasta que el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas de la Serie C-2 se reduzca a cero (0);
- r. Pagos de Capital a los THB Av Villas Serie C-3 hasta que el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas de la Serie C-3 se reduzca a cero (0);
- s. Los Residuos que llegaren a resultar después de atender la totalidad de los pagos relacionados en los literales a. hasta r. inclusive de la Prelación de Pagos corresponderán a El Banco en su condición de Originador Autorizado.

6.2.3.7 Orden de aplicación de pagos en desarrollo de la Prelación de Pagos

Los pagos que deban realizarse de conformidad con la Prelación de Pagos se aplicarán para cada uno de los conceptos relacionados en los literales a. hasta s. de la Prelación de Pagos de conformidad con el siguiente orden de aplicación de pagos en cada Fecha de Pago: (i) primero a los pagos vencidos no realizados causados en Períodos de Recaudo anteriores al

Período de Recaudo corriente y; (ii) posteriormente a los pagos causados en el Período de Recaudo corriente.

6.2.3.8 Procedimiento para el pago de los Residuos

El pago de los Residuos se realizará con el producto de los remanentes del Flujo Recaudado con sujeción a la Prelación de Pagos. Para el efecto en cada Fecha de Liquidación la Titularizadora en su condición de administrador de la Universalidad Banco Av Villas, efectuará el cálculo de las sumas que deben ser pagadas por concepto de Residuos en la Fecha de Pago inmediatamente siguiente.

6.2.4 Administración del Proceso de Titularización, custodia y administración de la Emisión Banco Av Villas, Auditoría Externa y Representación Legal de Tenedores de la Emisión Banco Av Villas

6.2.4.1 Administración del Proceso de Titularización

Sin perjuicio de las obligaciones definidas del Reglamento a cargo de El Banco en su condición de creador de la Universalidad Banco Av Villas y de emisor de los THB Av Villas, la administración de la Universalidad Banco Av Villas será realizada exclusivamente por la Titularizadora en su condición de Administradora del Proceso de Titularización de conformidad con las facultades establecidas para el efecto en cabeza de la Titularizadora por el artículo 3 del Decreto 1719 de 2001 y en desarrollo de lo estipulado entre la Titularizadora y El Banco en el Acuerdo de Intención.

6.2.4.1.1 Obligaciones de la Titularizadora

Las obligaciones de la Titularizadora en su condición de administradora de la Universalidad Banco Av Villas y del Proceso de Titularización en desarrollo de lo establecido en el Reglamento, son exclusivamente de medio y en ningún caso de resultado. En desarrollo de lo establecido en el Reglamento y sin perjuicio de las demás funciones y deberes a su cargo señalados en este documento, la Titularizadora estará sujeta a las siguientes obligaciones:

- a. Administrar tanto la Universalidad Banco Av Villas como el Proceso de Titularización de conformidad con las estipulaciones contenidas en el Reglamento y en el Reglamento TECH con la misma prudencia, diligencia y dedicación que aplica para la administración de sus propios negocios.
- b. Supervisar y velar que los Activos Subyacentes se mantengan separados de los activos propios de El Banco y de los que correspondan a otras universalidades que El Banco pudiera llegar a conformar.

- c. Realizar todas las gestiones extrajudiciales y judiciales requeridas y a su alcance, en su calidad de administrador de la Universalidad Banco Av Villas y del Proceso de Titularización, para la protección y defensa de los Activos Subyacentes.
- d. Suscribir con plenas facultades el Contrato de Administración de los Créditos Hipotecarios con El Banco en su condición de Administrador Autorizado, los contratos de prestación de servicios con el Auditor Externo y el Representante Legal de Tenedores y demás contratos requeridos para el adecuado desarrollo del Proceso de Titularización en los términos del Reglamento y del Reglamento TECH.
- e. Definir, coordinar y llevar cabo el proceso de colocación de los THB Av Villas B y de los THB Av Villas C mediante oferta pública, con amplias facultades para definir los agentes colocadores, suscribir los contratos de underwriting o de cualquier otro tipo requeridos para el desarrollo de la colocación de los títulos y ejecutar directamente y/o a través de Deceval el proceso de adjudicación, liquidación y cumplimiento de las demandas de suscripción correspondientes a los THB Av Villas B y de los THB Av Villas C.
- f. Definir las condiciones de apertura, y realizar la apertura y administración de las Cuentas de Recaudo de la Universalidad Banco Av Villas. Para el efecto la Titularizadora se sujetará al procedimiento operativo definido para el efecto en El Manual de Originación.
- g. Ordenar y realizar el pago contra los recursos de la Universalidad Banco Av Villas de los egresos y el flujo de caja de la Universalidad Banco Av Villas con sujeción a la Prelación de Pagos definidas en el Reglamento incluyendo el pago a través de Deceval de los derechos incorporados en los THB Av Villas a favor de los Tenedores.
- h. Ordenar, disponer y administrar la realización de las Inversiones Temporales en los términos y condiciones establecidas en el Reglamento.
- i. Realizar la ordenación, disposición y administración de los recursos del Fondo de Reserva con sujeción a las normas establecidas en el Reglamento.
- j. Generar los registros contables correspondientes a los pagos de los egresos y el flujo de caja de la Universalidad Banco Av Villas para su consolidación por parte de El Banco en su condición de creador de la Universalidad Banco Av Villas y de emisor de los THB Av Villas, en los estados financieros de la Universalidad Banco Av Villas.
- k. Generar y suministrar a El Banco los registros contables correspondientes a la Universalidad Banco Av Villas en relación con el activo disponible (caja, bancos e inversiones), el Fondo de Reserva y la administración de los THB Av Villas (pasivo) de la Universalidad Banco Av Villas para su consolidación por parte de El Banco en su condición de creador de la Universalidad Banco Av Villas y de emisor de los THB Av Villas, en los estados financieros de la Universalidad Banco Av Villas.

- l. Supervisar la consolidación por parte de El Banco en su condición de creador de la Universalidad Banco Av Villas y de emisor de los THB Av Villas, de la información contable de la Universalidad Banco Av Villas en desarrollo de los procedimientos establecidos en El Manual de Administración para la consolidación y conciliación de información contable de los estados financieros de la Universalidad Banco Av Villas a partir de: (i) la información suministrada por El Banco en su condición de Administrador Autorizado sobre pagos y aplicaciones a los Créditos Hipotecarios y recepción y venta de BRP y (ii) la información generada por la Titularizadora para la contabilización del activo disponible (caja, bancos e inversiones) incluyendo información correspondiente al Fondo de Reserva y del pasivo de la Universalidad Banco Av Villas.
- m. Suministrar a El Banco la información necesaria en poder de la Titularizadora para cumplir con sus obligaciones de divulgación de información al mercado en relación con la Universalidad Banco Av Villas y los THB Av Villas de conformidad con las normas aplicables, y con sujeción a los parámetros establecidos en El Manual de Origenación y en El Manual de Administración para el efecto.
- n. Supervisar y velar que El Banco en su condición de creador de la Universalidad Banco Av Villas y de emisor de los THB Av Villas cumpla con sus obligaciones de (i) preparar y emitir los estados financieros de la Universalidad Banco Av Villas de conformidad con los principios y normas aplicables y (ii) de divulgación de información al mercado en relación con la Universalidad Banco Av Villas y los THB Av Villas de conformidad con las normas aplicables.
- o. Supervisar y velar que El Banco en su condición de Administrador Autorizado de los Créditos Hipotecarios cumpla las obligaciones a su cargo con sujeción a las condiciones del Contrato de Administración y en el Manual de Administración, incluyendo pero sin limitarse a (i) la realización de las gestiones de cobro judicial de los Créditos Hipotecarios y de recepción, administración y venta de los BRP y (ii) la transferencia de los recursos del Flujo Recaudado de los Créditos Hipotecarios y de la venta de los BRP a las Cuentas de Recaudo de conformidad con el procedimiento establecido en El Manual de Administración.
- p. Requerir y verificar el cumplimiento de El Banco en su condición de Administrador Autorizado, de su obligación de realizar con sus propios recursos y por cuenta de la Universalidad Banco Av Villas el pago por concepto de la devolución del capital amortizado e intereses pagados por la Nación-Ministerio de Hacienda y Crédito Público correspondiente a los alivios aplicados a los Créditos Hipotecarios en los términos definidos en la Ley 546 de 1999, de conformidad con lo establecido en el Capítulo Sexto del Reglamento.
- q. Requerir y verificar el cumplimiento de El Banco de su obligación en su condición de Administrador Autorizado, de transferir en dinero mediante depósito en la Cuenta de Recaudo de la Universalidad Banco Av Villas el monto correspondiente a la disminución del Saldo de los Créditos Hipotecarios que haya sido ordenada judicial o

administrativamente como consecuencia de la reliquidación de los Créditos Hipotecarios y/o la reversión de los alivios aplicados por El Banco en los términos definidos en la Ley 546 de 1999, de conformidad con lo establecido en el Capítulo Sexto del Reglamento.

- r. Ordenar y llevar a cabo la terminación del Contrato de Administración y la sustitución del Administrador Autorizado en la administración de los Créditos Hipotecarios en caso de que se verifique el incumplimiento de las obligaciones a su cargo en desarrollo del Contrato de Administración.
- s. Ejercer en beneficio de la Universalidad Banco Av Villas los derechos consagrados en el Contrato de Administración en relación con las obligaciones a cargo de los Administrador Autorizado incluyendo la facultad de hacer efectiva ante las compañías de seguros correspondientes, cuando a ello haya lugar, (i) la Póliza de Cumplimiento y (ii) la Póliza de Infidelidad y Riesgos Financieros, otorgada por El Banco en su condición de Administrador Autorizado en caso de incumplimiento de las obligaciones a su cargo como administrador de los Créditos Hipotecarios con sujeción a los términos del Contrato de Administración.
- t. Ejercer, requerir y verificar en beneficio de la Universalidad Banco Av Villas el cumplimiento de los derechos consagrados en el Reglamento en relación con la obligación de Readquisición de Créditos Hipotecarios a cargo de El Banco en los eventos definidos en el Capítulo Sexto del Reglamento.
- u. Suscribir, ejecutar, realizar y hacer cumplir todos aquellos actos y contratos necesarios para la adecuada administración de la Universalidad Banco Av Villas como parte integral del Proceso de Titularización.
- v. Verificar el cumplimiento por parte del Administrador Autorizado de los procedimientos de Cesión de Créditos Hipotecarios y de Cesión de Créditos Hipotecarios Normalizados, así como disponer u ordenar llevar a cabo la venta a terceros de Créditos Hipotecarios Normalizados en los casos en que la Titularizadora como Administradora del Proceso de Titularización a su discreción lo considere necesario, en caso de incumplimiento por parte de El Banco de su obligación de Readquisición de Créditos Hipotecarios, en los términos definidos en este instrumento.
- w. Poner a disposición del Auditor Externo la información contable consolidada de la Universalidad Banco Av Villas para efectos de que el Auditor Externo realice su revisión y emita su opinión sobre los estados financieros de la Universalidad Banco Av Villas.
- x. Velar por el suministro de información al Auditor Externo, al Representante Legal de Tenedores, a la IFC, a las Sociedades Calificadoras y a los entes de supervisión y control de la información relacionada con el desempeño de la Universalidad Banco Av Villas.

- y. Poner en conocimiento del Representante Legal de Tenedores los hechos o circunstancias que en su criterio puedan afectar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del Proceso de Titularización.
- z. Las demás a su cargo en los términos señalados en el Reglamento y en el Reglamento TECH.

La Titularizadora será responsable por los daños y perjuicios declarados mediante decisión judicial o arbitral en firme, que le cause a El Banco, a las Partes Intervinientes y a los Tenedores en general derivados del incumplimiento de las obligaciones a su cargo en su condición de Administrador del Proceso de Titularización y de Administrador de la Universalidad Banco Av Villas en particular.

6.2.4.1.2 Facultades de la Titularizadora

La Titularizadora cuenta con las más amplias facultades de decisión, ejecución y disposición con sujeción a la ley y al Reglamento para el desarrollo de su gestión en calidad de administrador de la Universalidad Banco Av Villas y del Proceso de Titularización. En desarrollo de estas facultades la Titularizadora cuenta con la capacidad requerida para celebrar y ejecutar por cuenta de la Universalidad Banco Av Villas todos los actos y contratos necesarios para dar cumplimiento en su totalidad a las disposiciones del Reglamento para el desarrollo del Proceso de Titularización, incluyendo la facultad para administrar los Activos Subyacentes directamente para el caso del Fondo de Reserva y a través del Administrador Autorizado para el caso de los Créditos Hipotecarios, modificar conjuntamente con El Banco y con el Administrador Autorizado El Manual de Originación y El Manual de Administración respectivamente, en los casos en que sea necesario para el desarrollo del Proceso de Titularización, así como para ejercitar directamente o a través de terceros las acciones extrajudiciales o judiciales que sean convenientes, necesarias o requeridas para la adecuada protección de los Activos Subyacentes y en general de la totalidad de los derechos de la Universalidad Banco Av Villas y de los Tenedores.

6.2.4.1.3 Derechos de la Titularizadora

Por el desarrollo de su gestión en su condición de administrador de la Universalidad Banco Av Villas y del Proceso de Titularización, la Titularizadora tiene el derecho de recibir una remuneración a título de comisión cuyo pago se sujetará a la Prelación de Pagos, en las siguientes condiciones:

a. Comisión de estructuración

Se causará mensualmente y será pagada durante los primeros veinticuatro (24) meses a partir de la Fecha de Emisión equivalente al 0.04167% del resultado de sumar (i) el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A y (ii) el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas C, en ambos casos a la Fecha de Emisión. Los pagos por concepto de comisión de estructuración a favor de la Titularizadora se efectuarán por su valor e incluirán el IVA.

b. Comisión de emisión

Se causará mensualmente y será pagadera por cada mes durante el Término de Vigencia por el mayor valor determinado en cada Fecha de Liquidación entre (a) la cantidad de 24.175 UVR y (b) el monto equivalente al 0.02917% calculado sobre la sumatoria de (i) el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A y (ii) el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas C, en cada Fecha de Liquidación. Los pagos por concepto de comisión de emisión a favor de la Titularizadora se efectuarán por su valor e incluirán el IVA.

6.2.4.1.4 Remoción de la Titularizadora

La Titularizadora podrá ser removida de su gestión como administrador de la Universalidad Banco Av Villas exclusivamente en los siguientes casos:

- a. Exclusivamente por decisión de la Asamblea de Tenedores de TECH, en caso de que la Titularizadora sea removida de sus funciones como administrador del Proceso de Titularización, con sujeción a las condiciones establecidas en el Reglamento TECH para el efecto.
- b. Por decisión de la Asamblea de Tenedores de THB Av Villas y siempre que el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A sea igual a cero (0) a la fecha de decisión de la Asamblea de Tenedores de THB Av Villas, cuando se declare mediante laudo arbitral en firme que la Titularizadora (i) ha incurrido en dolo o grave negligencia o descuido en el cumplimiento de sus funciones como administrador la Universalidad Banco Av Villas y (ii) que como consecuencia de su gestión dolosa o negligente se ha afectado en materia grave el cumplimiento de las obligaciones a favor de los Tenedores, las Partes Intervinientes y todos aquellos que tengan derechos exigibles contra la Universalidad Banco Av Villas en desarrollo del Proceso de Titularización. La decisión de la Asamblea de Tenedores de THB Av Villas para remover a la Titularizadora de su gestión como Administrador de la Universalidad Banco Av Villas en los términos señalados en este numeral se sujetará en cuanto a quórum, mayorías y votación calificada a los requisitos establecidos en el numeral 11.3.2 literal h. (iii) del Reglamento.
- c. Por la disolución, la liquidación, la toma de posesión de los bienes y haberes o la intervención administrativa de que sea objeto la Titularizadora.

Cuando en desarrollo de alguno de los casos aquí señalados, la Asamblea de Tenedores de THB Av Villas apruebe su remoción, la Titularizadora (i) preparará y entregará la rendición de cuentas de la Universalidad Banco Av Villas al Representante Legal de Tenedores y (ii) transferirá la administración de la Universalidad Banco Av Villas a la entidad o agente de manejo que designe la Asamblea de Tenedores de THB Av Villas para el efecto. Dicha transferencia se realizará dentro del término y en las condiciones que para el efecto señale la Asamblea de Tenedores de THB Av Villas.

6.2.4.2 Custodia y administración de la Emisión Banco Av Villas

La custodia y administración de pagos de la Emisión Banco Av Villas será realizada por Deceval quien además realizará las actividades operativas derivadas del depósito de la Emisión Banco Av Villas y actuará como agente administrador de pago conforme a los términos del Contrato de Depósito y Administración de la Emisión Banco Av Villas. El Contrato de Depósito y Administración de la Emisión Banco Av Villas el cual se entiende como parte integral del Reglamento, puede ser consultado en el sitio de internet de El Banco www.avvillas.com.co, con encadenamiento al sitio de internet de la Titularizadora www.titularizadora.com. En el Contrato de Depósito y Administración de la Emisión Banco Av Villas mencionado, entre otras, se establecen las siguientes obligaciones:

6.2.4.2.1 Obligaciones a cargo de Deceval

Son obligaciones a cargo de Deceval, entre otras las siguientes: (i) registrar el Título Global obligación que comprende el registro contable de la Emisión Banco Av Villas, la custodia, administración y control del Título Global, incluyendo el control sobre el saldo circulante de la Emisión Banco Av Villas, el monto emitido, colocado, en circulación, cancelado y anulado de los THB Av Villas. El Título Global así registrado respaldará efectivamente el monto colocado de la Emisión Banco Av Villas en base diaria; (ii) registrar y anotar en cuenta la información sobre la colocación de los derechos sobre los THB Av Villas, las enajenaciones, transferencias, anulaciones, pignoraciones y gravámenes y los saldos en circulación bajo el mecanismo de anotación en cuenta; (iii) cobrar a la Titularizadora como administrador de la Universalidad Banco Av Villas y exclusivamente con cargo a dicha Universalidad Banco Av Villas, los derechos patrimoniales de los THB Av Villas representados por anotaciones en cuenta a favor de los Tenedores dando aplicación al procedimiento señalado para el efecto en el Contrato de Depósito y Administración de la Emisión Banco Av Villas; (iv) atención de la obligación de pago de los THB Av Villas por cuenta de la Universalidad Banco Av Villas; (v) registrar electrónicamente en cuentas o subcuentas de depósito los pagos que se realicen respecto de los THB Av Villas; (vi) remitir informes mensuales a la Titularizadora entre otros, sobre los pagos efectuados a los Tenedores y los saldos de la Emisión Banco Av Villas depositada; (vii) expedir y entregar las constancias de depósito de los THB Av Villas a favor de los Tenedores; (viii) actualizar el Título Global por encargo de la Titularizadora a partir de las operaciones de expedición y cancelación al vencimiento de los THB Av Villas.

6.2.4.2.2 Obligaciones a cargo de la Titularizadora

Son obligaciones de la Titularizadora como administrador de la Universalidad Banco Av Villas en cumplimiento de las obligaciones derivadas del Contrato de Depósito y Administración de la Emisión Banco Av Villas entre otras, las siguientes: (i) informar a Deceval las colocaciones individuales y anulaciones que afecten al Título Global (ii) entregar a Deceval para su depósito el Título Global que represente los derechos de la

Emisión Banco Av Villas; (iii) suministrar a Deceval en el día de la suscripción la información relacionada con la suscripción de los THB Av Villas; (iv) efectuar mediante transferencia electrónica de fondos con cargo a la Universalidad Banco Av Villas los abonos necesarios para el pago de los intereses y capital de los THB Av Villas; (v) pagar a Deceval la remuneración pactada, con cargo a la Universalidad Banco Av Villas, dentro del término señalado en el Contrato de Depósito y Administración de la Emisión Banco Av Villas; (vi) designar un funcionario con capacidad decisoria como responsable de atender los requerimientos formulados por Deceval; (vii) informar a Deceval con la anticipación señalada en el Contrato de Depósito y Administración de la Emisión Banco Av Villas, sobre los Pagos de Capital Anticipado que se deban realizar a los THB Av Villas A indicando su monto o porcentaje.

6.2.4.3 Auditoría Externa

El Proceso de Titularización en general, y la Universalidad Banco Av Villas en particular, contará durante su Término de Vigencia con un Auditor Externo. Dicha función será desarrollada por PricewaterhouseCoopers Ltda. Los términos y condiciones estipulados para el desarrollo de la función Auditoría Externa del Proceso de Titularización y en particular de la Universalidad Banco Av Villas se encuentran contenidos en el Contrato de Prestación de Servicios de Auditoría Externa suscrito entre el Auditor Externo y la Titularizadora (en su condición de administrador del Proceso de Titularización y de la Universalidad Banco Av Villas) documento que se entiende como parte integral del Reglamento y el cual puede ser consultado en el sitio de internet www.titularizadora.com con encadenamiento al sitio de internet de El Banco www.avvillas.com.co

6.2.4.3.1 Funciones

En desarrollo de sus funciones el Auditor Externo realizará entre otras las siguientes actividades: (i) auditoría financiera de los estados financieros de la Universalidad Banco Av Villas; (ii) emitir una opinión sobre los estados financieros de la Universalidad Banco Av Villas a 31 de diciembre de cada Año; (iii) emitir opiniones Trimestrales sobre estados financieros intermedios; (iv) determinación de riesgos y evaluación de la aplicación de los sistemas de control interno de El Banco y de la Titularizadora en relación con la Universalidad Banco Av Villas; (v) evaluación de elementos de la infraestructura de administración del Proceso de Titularización (políticas, procesos, estructura, reportes, metodología, sistemas y datos) y el riesgo asociado al manejo de la Universalidad Banco Av Villas (crédito, operacional, legal y de mercado); (vi) verificación del cumplimiento por parte de El Banco y de la Titularizadora de la normatividad legal y la regulación vigente; (vii) verificación de la calidad y existencia del Activos Subyacentes y sus coberturas; (viii) verificación de la separación patrimonial de los Activos Subyacentes de aquellos propios de El Banco o de otras universalidades que haya creado o vaya a conformar en el futuro; (ix) verificación del cumplimiento de las obligaciones contractuales a cargo de El Banco y de la Titularizadora por cuenta, o a favor, de la Universalidad Banco Av Villas; (x) suministrar al Representante Legal de Tenedores, a la IFC, a las Sociedades Calificadoras, a la Superintendencia Bancaria y a la

Superintendencia de Valores y demás entes de supervisión y control, la información que le soliciten relacionada con el desempeño de las Universalidad Banco Av Villas.

6.2.4.3.2 Honorarios

Los honorarios de la Auditoría Externa serán de cargo de la Universalidad Banco Av Villas y de la Universalidad Banco Conavi en la proporción que les corresponda en los términos del Reglamento y del Reglamento Banco Conavi, y su pago se sujetará en todos los casos a la Prelación de Pagos de la Universalidad Banco Av Villas y a la prelación de pagos de la Universalidad Banco Conavi. Los incrementos en el valor de honorarios de Auditoría Externa se regirán por lo señalado en el Contrato de Prestación de Servicios de Auditoría Externa. Cualquier otro incremento o modificación en el valor de los honorarios de la Auditoría Externa no contemplado en el Contrato de Prestación de Servicios de Auditoría Externa requerirá en todos los casos la aprobación previa del Representante Legal de Tenedores previa verificación de los motivos y fundamentos que dan lugar a dichos incremento o modificación, los cuales deberán ser definidos y sustentados por la Titularizadora para tal efecto.

6.2.4.3.3 Remoción y sustitución del Auditor Externo

Habrà lugar a la remoción y sustitución del Auditor Externo con sujeción a los términos contemplados en el Contrato de Prestación de Servicios de Auditoría Externa, por solicitud del Representante Legal de Tenedores o de la Titularizadora. En este último caso se requerirá concepto previo favorable del Representante Legal de Tenedores. Para tal efecto en todos los casos la Titularizadora presentará una solicitud al Representante Legal de Tenedores para la remoción del Auditor Externo expresando las razones de conveniencia para la Universalidad Banco Av Villas que dan lugar a la solicitud.

6.2.4.3.4 Designación del nuevo Auditor Externo

La designación de la nueva entidad encargada de la Auditoría Externa requerirá la aprobación previa del Representante Legal de Tenedores. Para tal efecto la Titularizadora deberá presentar a consideración del Representante Legal de Tenedores su recomendación particular sustentada para la designación del nuevo Auditor Externo, a partir del proceso de selección previa que haya adelantado para el efecto.

En dicho proceso de selección la Titularizadora tendrá en consideración exclusivamente las propuestas que sean presentadas por firmas nacionales o internacionales de auditoría de reconocido nivel y trayectoria. La evaluación de las propuestas tendrá en consideración aquellas que integralmente sean más favorables para la Universalidad Banco Av Villas por proporcionar un mayor valor agregado en la supervisión y seguimiento de la Universalidad Banco Av Villas teniendo en cuenta entre otros factores, experiencia nacional e internacional en auditorías de procesos de titularización o de bancos hipotecarios, herramientas de informática y el monto de los honorarios propuestos.

6.2.4.4 Representante Legal de Tenedores

6.2.4.4.1 Designación

La Representación Legal de Tenedores en desarrollo del Proceso de Titularización será desarrollada por **Helm Trust S.A.** En tal calidad, tal entidad deberá velar por el cumplimiento de todos los términos y condiciones de la Emisión Banco Av Villas, de la Emisión Banco Av Villas y de la Emisión TECH. Lo anterior considerando que (i) las Universalidades Banco Av Villas, Banco Conavi y TECH hacen parte integral de la estructura de la Emisión TECH; (ii) los THB Av Villas A hacen parte de los Activos Subyacentes de la Universalidad TECH y son retitularizados a través de la Emisión TECH; (iii) los THB Av Villas B y los THB Av Villas C hacen parte de los Mecanismos de Cobertura de la Emisión Banco Av Villas los cuales por extensión le corresponden a la Universalidad TECH en la medida en que son aplicables a los THB Av Villas A, activo subyacente de la Universalidad TECH.

6.2.4.4.2 Regulación integral

La totalidad de los derechos y obligaciones derivados de la Representación Legal de Tenedores (i) a cargo y a favor del Representante Legal de Tenedores en el ejercicio de su encargo en el Proceso de Titularización y en particular en relación con la Emisión Banco Av Villas y (ii) a favor de los Tenedores en los términos señalados en el Reglamento, se sujetará a las disposiciones contenidas en el presente Instrumento y en el Contrato de Representación Legal de Tenedores suscrito entre el Representante Legal de Tenedores y la Titularizadora (en su condición de administrador del Proceso de Titularización y de la Universalidad Banco Av Villas), documento que se entiende parte integral del Reglamento y el cual puede ser consultado en el sitio de internet www.titularizadora.com con encadenamiento al sitio de internet de El Banco www.avvillas.com.co

6.2.4.4.3 Honorarios del Representante Legal de Tenedores

Los honorarios del Representante Legal de Tenedores serán de cargo de la Universalidad Banco Av Villas y de la Universalidad Banco Conavi en la proporción que les corresponda en los términos del Reglamento y del Reglamento Banco Conavi, y su pago se sujetará en todos los casos a la Prelación de Pagos de la Universalidad Banco Av Villas y a la prelación de pagos de la Universalidad Banco Conavi. El régimen de honorarios del Representante Legal de Tenedores y sus condiciones de pago se encuentra regulado en el Contrato de Representación Legal de Tenedores el cual puede ser consultado en el sitio de internet www.titularizadora.com con encadenamiento al sitio de internet de El Banco www.avvillas.com.co

6.2.4.4.4 Actividades y obligaciones a cargo del Representante Legal de Tenedores

Corresponde al Representante Legal de Tenedores la realización de todos los actos que sean necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses comunes de los Tenedores incluyendo pero sin limitarse a las siguientes actividades:

- a. Realizar todas las gestiones necesarias para la defensa de los intereses comunes de los Tenedores ante El Banco, la Titularizadora, autoridades administrativas o judiciales y demás terceros cuando a ello hubiere lugar, incluyendo el ejercicio de la representación judicial de los Tenedores. En desarrollo de esta facultad el Representante Legal de Tenedores deberá actuar en nombre de los Tenedores en los procesos que se adelanten como consecuencia de la liquidación, la toma de posesión de los bienes y haberes o la intervención administrativa de que sea objeto el Emisor o la Titularizadora.
- b. Solicitar y recibir de El Banco (en su condición de Emisor) y de la Titularizadora (como Administrador del Proceso de Titularización) las informaciones que sean relevantes para la Emisión Banco Av Villas, en relación con los siguientes aspectos: (i) la gestión de la Titularizadora como Administrador de la Universalidad Banco Av Villas; (ii) la gestión de El Banco como Administrador Autorizado de los Créditos Hipotecarios; (iii) los principales riesgos de El Banco en su condición de Emisor; (iv) las actividades de control interno de El Banco y de la Titularizadora en la medida en la cual puedan afectar la Emisión Banco Av Villas; y (v) los principales riesgos de los Activos Subyacentes de la Universalidad Banco Av Villas.
- c. Velar por el cumplimiento oportuno de todos los términos y formalidades de la Emisión Banco Av Villas, del Prospecto de Emisión y de los contratos que se celebren para su desarrollo, realizando entre otras las siguientes actividades:
 - (i) Solicitar a El Banco, a la Titularizadora, al Auditor Externo y en caso de considerarlo necesario a la Superintendencia Bancaria y a la Superintendencia de Valores, los informes que considere del caso y las revisiones indispensables de los registros contables y demás documentos soporte de la situación financiera de la Universalidad Banco Av Villas.
 - (ii) Verificar el pago de las obligaciones a cargo de la Universalidad Banco Av Villas en particular el pago de intereses y capital de los THB Av Villas.
 - (iii) Comprobar que los THB Av Villas redimidos sean anulados en los términos regulados en el Reglamento así como en el contrato de Depósito y Administración de la Emisión.
 - (iv) Verificar la constitución, existencia y mantenimiento de los Mecanismos de Cobertura de la Emisión Banco Av Villas de conformidad con los términos previstos en el Reglamento así como la forma de su utilización.

- (v) Verificar el cumplimiento por parte de El Banco y de la Titularizadora de sus obligaciones de revelación y divulgación a los Tenedores de información relacionada con la Emisión Banco Av Villas de conformidad con lo dispuesto en la Resolución 775 de 2001 y demás normas que la modifiquen o sustituyan.
 - (vi) Autorizar la terminación anticipada del Contrato de Administración por mutuo acuerdo entre la Titularizadora y el Administrador Autorizado en los términos definidos en tal instrumento.
 - (vii) Autorizar la sustitución del Administrador Autorizado y la designación del Administrador Autorizado Sustituto, en los eventos de terminación del Contrato de Administración.
- d. Informar a los Tenedores, a la IFC, a la Superintendencia Bancaria y a la Superintendencia de Valores, a la mayor brevedad posible y por medios idóneos, sobre cualquier incumplimiento de las obligaciones a cargo de El Banco, de la Titularizadora y de las demás Partes Intervinientes en la Emisión Banco Av Villas.
 - e. Informar a los Tenedores con periodicidad semestral, y en la Asamblea de Tenedores de THB Av Villas cuando a ello haya lugar, acerca de la situación de los activos titularizados a través de la Emisión Banco Av Villas, sobre el comportamiento y desarrollo de la Emisión Banco Av Villas, sobre las gestiones adelantadas para la representación y defensa de los intereses de los Tenedores y los demás hechos relevantes para los Tenedores en relación con la Emisión Banco Av Villas. Dicho informe deberá ponerse a disposición de los Tenedores a través de los mecanismos de divulgación de información de la Emisión Banco Av Villas establecidos en el Reglamento y por las normas aplicables.
 - f. Suministrar por solicitud de los Tenedores, El Banco, la Titularizadora, la IFC, la Superintendencia Bancaria o la Superintendencia de Valores cuando a ello hubiere lugar, los informes adicionales que se requieran para mantener adecuadamente informados a los Tenedores ya las Partes Intervinientes sobre el comportamiento y desarrollo de la Emisión Banco Av Villas y cualquier otro hecho que pueda afectar sus derechos como Tenedores.
 - g. Aceptar su designación y atender las reuniones del Comité de Inversionistas de la Titularizadora en desarrollo de lo dispuesto por la Resolución 275 de 2001, los estatutos sociales y la reglamentación formulada para el efecto por la Junta Directiva de la Titularizadora.
 - h. Aprobar la remoción y sustitución del Auditor Externo de la Emisión Banco Av Villas en los términos del Reglamento.
 - i. Aprobar la prolongación del Término de Vigencia de la Universalidad Banco Av Villas cuando a ello hubiere lugar.

- j. Autorizar la Readquisición de Créditos Hipotecarios en todos aquellos casos en que la readquisición no tenga como fundamento la existencia de SDNC o de Créditos Hipotecarios Normalizados en los términos del numeral 6.3 del Reglamento.
- k. Aprobar la modificación del Reglamento en los términos señalados en el numeral 13.1 del Reglamento.
- l. Intervenir con voz pero sin voto en todas las reuniones de la asamblea general de accionistas de El Banco y de la Titularizadora.
- m. Convocar cuando lo estime pertinente y presidir la Asamblea de Tenedores de THB Av Villas.
- n. Llevar el libro de actas de la Asamblea de Tenedores de THB Av Villas.
- o. Las demás funciones que le asigne la Asamblea de Tenedores de THB Av Villas.
- p. Las demás funciones que le correspondan según las normas aplicables.

6.2.4.5 Asamblea de Tenedores de Títulos de la Emisión Banco Av Villas

6.2.4.5.1 Funciones y facultades

Son funciones y facultades de la Asamblea de Tenedores de THB Av Villas las siguientes:

- a. Aprobar las modificaciones al Reglamento y al Prospecto de Colocación de conformidad con los numerales 13.1 y 13.2 del Reglamento.
- b. Aprobar las cuentas que la Titularizadora presente en su calidad de Administrador de la Universalidad Banco Av Villas, cuando la Asamblea de Tenedores de THB Av Villas así lo requiera a la Titularizadora.
- c. Remover en cualquier tiempo al Representante Legal de Tenedores y designar su reemplazo siempre que el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A sea igual a cero (0) a la fecha de decisión de la Asamblea de Tenedores de THB Av Villas.
- d. Aprobar la liquidación anticipada de la Universalidad Banco Av Villas en el caso señalado en el numeral 12.3.3 del Reglamento.
- e. Aprobar la remoción de la Titularizadora como Administrador de la Universalidad Banco Av Villas en los términos del numeral 7.1.4.2 del Reglamento y designar a la entidad o agente de manejo que vaya a continuar administrando los Activos Subyacentes y los pasivos de la Universalidad Banco Av Villas.

- f. Las demás que le correspondan por ley o ella misma se determine no reguladas en el Reglamento.

6.2.4.5.2 Reglas de funcionamiento

La Asamblea de Tenedores de THB Av Villas se regirá por las reglas de funcionamiento definidas en el numeral 11.3.2 del Reglamento, el cual puede ser consultado en el sitio de internet de El Banco www.avvillas.com.co con encadenamiento al sitio de internet de www.titularizadora.com

6.2.4.6 Vigencia, terminación y liquidación de la Emisión Banco Av Villas

La Emisión Banco Av Villas tendrá un Término de Vigencia de diez (10) años contados a partir de la Fecha de Emisión. En todo caso el Término de Vigencia podrá ser prolongado por decisión de la Titularizadora, o de El Banco siempre que el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A sea igual a cero (0), en lo casos en que sea necesario para la terminación del Proceso de Titularización en cuyo caso se requerirá la aprobación previa del Representante Legal de Tenedores.

6.2.4.7 Causales de terminación de la Universalidad Banco Av Villas

Son causales de terminación de la Universalidad Banco Av Villas las siguientes: (i) el vencimiento del Término de Vigencia salvo los casos en que haya lugar a su prolongación en los términos del Reglamento; (ii) la determinación de Autoridad Competente y; (iii) cuando la sumatoria del Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A, del Saldo de Capital Total de los THB Av Villas B, del Saldo de Capital Total de los THB Av Villas C y del Saldo Total del Activo Subyacente sea igual a cero (0).

6.2.4.8 Liquidación anticipada de la Universalidad Banco Av Villas

Habrà lugar a la liquidación anticipada de la Universalidad Banco Av Villas y en consecuencia al Prepago de la Emisión en los siguientes eventos:

- 6.2.4.8.1** En los casos en que haya lugar a la liquidación anticipada de la Universalidad TECH.
- 6.2.4.8.2** En caso de que el Administrador Autorizado incumpla su obligación de pago de los Gastos de Administración de los Créditos Hipotecarios en desarrollo del Contrato de Administración siempre que el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A y THB Av Villas B sea igual a cero (0).
- 6.2.4.8.3** Siempre que el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A y THB Av Villas B sea igual a cero (0) y en todos los casos previa decisión de la Asamblea de Tenedores de THB Av Villas, en caso de llegarse a presentar alguno de los eventos constitutivos de Riesgo Sistémico o cualquier otro evento que a juicio de

la Titularizadora o del Representante Legal de Tenedores afecten o puedan afectar sustancialmente y de manera adversa y material los pagos correspondientes a los THB Av Villas B y a los THB Av Villas C, su valor de mercado para los Inversionistas y en general el comportamiento de la Emisión Banco Av Villas.

6.2.4.8.4 A discreción de los titulares de los Residuos, siempre que el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas sea igual a cero (0)

6.2.4.9 Reglas de Liquidación de la Universalidad Banco Av Villas

Las reglas de liquidación de la Universalidad Banco Av Villas se encuentran definidas en el numeral 12.4 del Reglamento, el cual puede ser consultado en el sitio de internet de El Banco www.avvillas.com.co con encadenamiento al sitio de internet de www.titularizadora.com

6.2.5 Actualizaciones y modificaciones al Prospecto

En los términos de la Resolución 775 de 2001 de la Superintendencia de Valores, el presente Prospecto deberá ser actualizado en la medida en que se presenten modificaciones a la información y datos aquí contenidos. En todo caso la información financiera relativa a la Titularizadora y al desempeño de los Activos Subyacentes se actualizará con periodicidad mensual.

Salvo los casos de actualización antes relacionados, el presente Prospecto sólo podrá ser modificado por escrito, con la aprobación de la Titularizadora y la previa autorización de la IFC (mientras se encuentre vigente y en ejecución el Mecanismo de Cobertura Parcial IFC) y de la Asamblea de Tenedores de THB Av Villas. Sin perjuicio de lo anterior la modificación al Prospecto podrá ser realizada con la aprobación de la Titularizadora y con la autorización previa del Representante Legal de Tenedores y de la IFC (mientras se encuentre vigente y en ejecución el Mecanismo de Cobertura Parcial IFC), sin necesidad de la aprobación Asamblea de Tenedores de THB Av Villas, si la modificación a realizar (i) es simplemente formal, o (ii) pretende la aclaración, reglamentación o complementación de aspectos de procedimiento, o (iii) la aclaración, regulación o complementación de algún tema no previsto en este Prospecto pero que por su naturaleza tenga o pueda tener incidencia en el Proceso de Titularización o en la Universalidad Banco Av Villas, siempre que la modificación de que se trate no implique (x) cambio alguno en la estructura del Proceso de Titularización o de la Universalidad Banco Av Villas, o (y) la alteración de los derechos de los Tenedores, de las Partes Intervinientes o de aquellos que tengan derechos exigibles contra la Universalidad Banco Av Villas en desarrollo del Proceso de Titularización en los términos señalados en el Reglamento. En caso de que el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas sea igual a cero (0), la modificación del Reglamento solo requerirá de la aprobación de la Titularizadora y de los titulares de los Residuos.

En todos los casos en que haya lugar a la modificación del presente Prospecto se deberá informar con posterioridad a su realización a la Superintendencia Bancaria, a la Superintendencia de Valores, a las Sociedades Calificadoras de Valores y al público en general mediante la publicación de la modificación correspondiente en el sitio de internet de El Banco www.avvillas.com.co con encadenamiento al sitio de internet www.titularizadora.com.

6.2.6 Solución de controversias

La solución de las controversias o diferencias que se llegaren a presentar entre la Titularizadora y cualquiera de las Partes Intervinientes, o demás terceros, con excepción de la IFC, que tenga derechos o participen en el Proceso de Titularización, por razón o con ocasión de la lo establecido en el Reglamento y este Prospecto o en su ejecución, se sujetará al procedimiento de solución de controversias establecido en el Reglamento.

6.2.7 Ley aplicable

El Reglamento y este Prospecto serán interpretados de conformidad con las leyes de la República de Colombia.

6.2.8 Validez

En caso de que alguna de las disposiciones del Reglamento o del presente Prospecto fuere considerada ilegal, inválida o inejecutable por algún tribunal de jurisdicción competente, las demás disposiciones en tales documentos contenidas permanecerán con pleno vigor y efecto.

Sección 7

Descripción de los Activos Subyacentes de la Emisión Banco Av Villas

En ésta sección se describen los Activos Subyacentes de la Universalidad Banco Av Villas los cuales conforman los Activos Subyacentes de la Emisión Banco Av Villas.

7.1 Activos Subyacentes de la Universalidad Banco Av Villas

Son Activos Subyacentes de la Universalidad Banco Av Villas los siguientes:

7.1.1 Créditos Hipotecarios

Los Créditos Hipotecarios, sus Garantías Hipotecarias, derechos sobre los Seguros y demás derechos accesorios a los Créditos Hipotecarios por el valor correspondiente al Saldo de los Créditos Hipotecarios a la Fecha de Cierre. La relación e identificación de los Créditos Hipotecarios se adjunta en el Anexo de Créditos Hipotecarios (**Anexo 3**) el cual se entiende como parte integral del Reglamento. Igualmente tendrán el carácter de Activo Subyacente los BRP que se reciban como fuente de pago de los Créditos Hipotecarios durante el Término de Vigencia.

Se incluyen como parte del Activo Subyacente derivado de los Créditos Hipotecarios la totalidad de los pagos que se reciban a partir de la Fecha de Emisión por concepto de intereses, capital y demás derechos accesorios de los Créditos Hipotecarios, entre otros derivados de (i) el pago total o parcial del Saldo de los Créditos Hipotecarios como resultado entre otros del pago directo del Deudor o por recaudo por remate de Garantías Hipotecarias; (ii) el pago total, o parcial del Saldo de los Créditos Hipotecarios en este último caso como resultado de procesos de Reestructuración de Créditos Hipotecarios; (iii) recuperación total o parcial del Saldo de los Créditos Hipotecarios como resultado de ventas de BRP; (iv) recaudos de valores por concepto de arras o cláusulas penales en desarrollo de contratos de promesa de compraventa de BRP cuando fuera aplicable; (v) recaudos de valores por concepto de arrendamientos de BRP en los casos en que a ello haya lugar durante el período en que se logra su venta efectiva; (vi) recaudos por concepto de Primas de Seguros de los Créditos Hipotecarios y de los Créditos Hipotecarios Normalizados; (vii) Prepagos de los Créditos Hipotecarios Normalizados; (viii) pagos por concepto de la Readquisición de Créditos Hipotecarios; (ix) pagos recibidos por concepto de la Cesión de Créditos Hipotecarios, de la Cesión de Créditos Hipotecarios Normalizados y la venta de Créditos Hipotecarios Normalizados; (x) los pagos de indemnizaciones provenientes de Seguros de los Créditos Hipotecarios y de los Créditos Hipotecarios Normalizados y (xi) en general cualquier otro ingreso originado o derivado de los Créditos Hipotecarios y de los Créditos Hipotecarios Normalizados.

El Saldo de los Créditos Hipotecarios a la Fecha de Cierre el cual corresponde al valor de los Créditos Hipotecarios registrado en la Universalidad Banco Av Villas a la Fecha de Emisión asciende a la cantidad de de 2.935.193.793,46 UVR equivalentes a la suma de

421.961.992.151,63 Pesos Colombianos, de conformidad con el valor equivalente en Pesos Colombianos de (1) una UVR a la Fecha de Emisión.

7.1.2 Activos o derechos derivados de los Mecanismos de Cobertura

Los activos o derechos derivados o relacionados con (i) el Fondo de Reserva y (ii) el Monto de Sobrecolateralización por su valor correspondiente a la Fecha de Cierre, de la siguiente forma:

7.1.2.1 Fondo de Reserva

Conformado a la Fecha de Emisión por (i) los Títulos Negociables (relacionados en el **Anexo 4** de este instrumento) y (ii) el Componente de Efectivo, por las siguientes cuantías determinadas a la Fecha de Cierre que corresponden al valor registrado por tales conceptos en la Universalidad Banco Av Villas a la Fecha de Emisión:

Concepto	Saldo en Pesos Colombianos a la (UVR a la Fecha de Cierre)	Saldo en UVR a la Fecha de Cierre
Títulos Negociables	34.711.760.472	241.636.000
Componente de Efectivo	9.790.533.377	68.154.000

7.1.2.2 Monto de Sobrecolateralización

Corresponde a los derechos derivados de los Créditos Hipotecarios por concepto de (a) las provisiones registradas contablemente a la Fecha de Cierre por el Banco Av Villas sobre (i) los saldos de capital de los Créditos Hipotecarios en cuentas de balance, (ii) los saldos de intereses de los Créditos Hipotecarios en cuentas de balance y (iii) los saldos de pagos por cuenta de clientes de los Créditos Hipotecarios en cuentas de balance, (b) el saldo del pasivo diferido de los Créditos Hipotecarios en cuentas de balance y (c) los registros contables a la Fecha de Cierre efectuados por el Banco Av Villas por concepto de (i) los saldos de corrección monetaria de los Créditos Hipotecarios en cuentas contingentes y (ii) los saldos de intereses de los Créditos Hipotecarios en cuentas contingentes.

Las cuantías correspondientes a las provisiones, el saldo del pasivo diferido de los Créditos Hipotecarios en cuentas de balance y registros en cuentas contingentes de los Créditos Hipotecarios determinadas a la Fecha de Cierre, corresponden al valor registrado por tales conceptos en la Universalidad Banco Av Villas a la Fecha de Emisión de la siguiente forma:

Concepto	Saldo en UVR a la Fecha de Emisión
Sumatoria de provisiones sobre (i) los saldos de capital de los Créditos Hipotecarios en cuentas de balance, (ii) los saldos de intereses en cuentas de balance y (iii) los saldos de pagos por cuenta de clientes en cuentas de balance	777,656,032.74
Saldo del pasivo diferido de los Créditos Hipotecarios en cuentas de balance	44,908,612.57
Sumatoria de (i) los saldos de corrección monetaria de los Créditos Hipotecarios en cuentas contingentes y (ii) los saldos de intereses de los Créditos Hipotecarios en cuentas contingentes	1,342,069,683.13
Total	2,164,634,328.45

7.1.3 Otros activos y derechos

Los rendimientos derivados de las Inversiones Temporales y cualquier otro derecho derivado de cualquiera de los anteriores conceptos de conformidad con lo dispuesto del Reglamento.

7.1.4 Características de los Créditos Hipotecarios

Las características de los Créditos Hipotecarios están determinadas por los Parámetros de Selección de conformidad con la siguiente relación:

Parámetros de Selección de Créditos Hipotecarios	
Tipo de crédito	<ul style="list-style-type: none"> • Otorgados a Deudores personas naturales • Créditos Hipotecarios desembolsados y clasificados como de vivienda con anterioridad al 23 diciembre de 1999 fecha de expedición de la Ley 546 de 1999 • Otorgado de conformidad y con el cumplimiento de la reglamentación definida por la Superintendencia Bancaria • Clasificados como hipotecarios de vivienda por la Superintendencia Bancaria • Denominados en pesos o en UVR • Sistemas de amortización aprobados por la Superintendencia Bancaria
Moneda	<ul style="list-style-type: none"> • Pesos
Requisitos legales y documentación	<ul style="list-style-type: none"> • Los Créditos Hipotecarios deben estar documentados en Pagarés otorgados con formalidades legales para su exigibilidad. • Primera copia de escritura pública de Hipoteca en primer grado, que preste mérito ejecutivo y esté debidamente registrada.
Valor máximo del Crédito Hipotecario	<ul style="list-style-type: none"> • \$ 300 millones de pesos al momento del desembolso sumando el Saldo de los Créditos Hipotecarios amparados por la misma Hipoteca. • \$ 200 millones de pesos en saldo de capital en libros a la fecha de evaluación del Portafolio Seleccionado sumando el Saldo de los Créditos Hipotecarios amparados por la misma Hipoteca.
Valor mínimo del Crédito Hipotecario	<ul style="list-style-type: none"> • \$ 5 millones de pesos sumando el Saldo de los Créditos Hipotecarios amparados por la misma Hipoteca

Relación cuota/ingreso a la fecha de originación del Crédito Hipotecario	<ul style="list-style-type: none"> • 30% para Créditos Hipotecarios originados a partir del 1 de enero del 2000 de conformidad con la Ley 546 de 1999.
LTV original máximo	<ul style="list-style-type: none"> • 80% para Créditos Hipotecarios VIS / 70% para Créditos Hipotecarios No VIS originados a partir del 1 de enero de 2000 de conformidad con la Ley 546 de 1999.
Hipoteca	<ul style="list-style-type: none"> • No se aceptan hipotecas compartidas (Originador Autorizado y Terceros) • Orden de prelación: Primer grado
Condiciones del Proceso de Cobro Judicial a la Fecha de Emisión	<ul style="list-style-type: none"> • Que el proceso adelantado sea ejecutivo hipotecario • Que el proceso ejecutivo hipotecario tenga por objeto exclusivamente el cobro del Crédito Hipotecario de vivienda a cargo del Deudor. • Demanda admitida por el juzgado y librado mandamiento de pago • Que no exista sentencia desfavorable o excepciones previas o de mérito falladas en contra • Que no exista persecución judicial de terceros con créditos preferenciales (fiscales, laborales, alimentos) o procesos de extinción de dominio • Que los procesos ejecutivos hipotecarios no se encuentren suspendidos • Que se trate de procesos ejecutivos hipotecarios en relación con los cuales la totalidad de los Deudores se encuentren vivos; se exceptúan de este requisito aquellos procesos ejecutivos hipotecarios tramitados contra Deudores fallecidos con posterioridad a la presentación de la demanda, siempre que el mandamiento de pago y los títulos ejecutivos hayan sido notificados a los herederos o causahabientes del Deudor fallecido de conformidad con lo señalado en el artículo 1434 del Código Civil y demás normas aplicables. • Que el Deudor no esté adelantando procesos concordatarios
Altura de mora	<ul style="list-style-type: none"> • Mora del Crédito Hipotecario en Proceso de Cobro Judicial superior a 9 Meses; se exceptúa de este requisito el caso de Créditos Hipotecarios en Proceso de Cobro Judicial con mora inferior a 9 meses siempre que estén amparados por la misma Garantía Hipotecaria que cubre el Crédito Hipotecario en Proceso de Cobro Judicial con mora superior a 9 Meses.
Cobertura de Seguros	<ul style="list-style-type: none"> • Los inmuebles que constituyen la Garantía Hipotecaria deben tener cobertura de incendio y terremoto.

7.1.5 Descripción de los Créditos Hipotecarios

La información relacionada con los Créditos Hipotecarios en los términos señalados a continuación está actualizada a la Fecha de Cierre y se incluye como **Anexo 3** de éste Prospecto.

7.2 Condiciones de administración y custodia de los Activos Subyacentes

7.2.1 Administración de Fondo de Reserva

La Titularizadora en su condición de Administrador de la Universalidad Banco Av Villas en ejercicio de sus facultades y obligaciones relacionadas en el numeral 7.1 del Reglamento, llevará a cabo la administración del Fondo de Reserva de conformidad con el procedimiento establecido en el Manual de Administración con sujeción a los siguientes lineamientos:

- 7.2.1.1** Los recursos del Componente de Efectivo que hacen parte del Fondo de Reserva serán depositados por El Banco y administrados por la Titularizadora en la Cuenta de Manejo de Disponible-Fondo de Reserva la cual ha sido constituida por la Titularizadora a la Fecha de Emisión.
- 7.2.1.2** La custodia de los Títulos Negociables será realizada por la Titularizadora por conducto del depósito centralizado de valores designado por la Titularizadora.
- 7.2.1.3** Los recursos del Fondo de Reserva serán administrados e invertidos por La Titularizadora con sujeción a las condiciones definidas aplicables a las Inversiones Temporales señaladas en el numeral 7.4.5.2 del Reglamento.
- 7.2.1.4** La Titularizadora estará facultada para disponer la negociación y venta de los Títulos Negociables en los casos en que a su discreción lo considere necesario para dar cumplimiento a las reglas de cobertura del Fondo de Reserva en los términos establecidos en el numeral 10.2.1 del Reglamento.
- 7.2.1.5** Los activos que conforman el Fondo de Reserva serán valorados en forma diaria de acuerdo con los lineamientos sobre valoración de inversiones contenidos en la Resolución 1200 de 1995 de la Superintendencia de Valores y en la Circular Externa 100 de 1995 (Circular Básica Contable y Financiera) de la Superintendencia Bancaria, o en las normas que las modifiquen o adicionen
- 7.2.1.6** Será obligación de la Titularizadora consolidar con la periodicidad y condiciones definidas en el Manual de Administración la información contable del Fondo de Reserva generando los registros contables correspondientes para su consolidación posterior por parte de El Banco en los estados financieros de la Universalidad Banco Av Villas.

7.2.2 Administración de los Créditos Hipotecarios

La administración de los Créditos Hipotecarios será realizada por El Banco en su condición de Administrador Autorizado, bajo la consideración de que cuenta con la infraestructura y capacidad técnica, financiera, legal y administrativa (los Parámetros de Certificación) necesaria para el desarrollo de la gestión de administración y cobranza administrativa y judicial de los Créditos Hipotecarios (y de los Créditos Hipotecarios Normalizados cuando a ello haya lugar) y de administración y venta de los BRP (en conjunto el Proceso de Administración). Tales condiciones han sido verificadas y certificadas de manera previa por la Titularizadora en desarrollo del procedimiento de certificación del Administrador Autorizado en relación con el cumplimiento de los Parámetros de Certificación contenidos en el Manual de Administración. Los Parámetros de Certificación serán evaluados periódicamente durante la vigencia del Contrato de Administración atendiendo los siguientes criterios:

Aspecto evaluado	Descripción
Estructura corporativa	Revisión de la estructura organizacional con especial atención en las áreas de crédito y cartera hipotecaria.
Aspectos jurídicos	Análisis de la situación jurídica de la entidad, composición accionaria y contratos con terceros que tengan un impacto directo en la administración de la cartera hipotecaria.
Aspectos comerciales	Evaluación de la posición competitiva de la entidad frente al mercado y los principales productos y servicios que ofrece dentro del negocio hipotecario
Aspectos financieros	Análisis detallado de los estados financieros, políticas de capitalización, portafolio de inversiones, etc., que permitan evidenciar la solidez económica de la entidad.
Aspectos sobre otorgamiento y administración del crédito hipotecario	Revisión de las políticas, normas y procedimientos para otorgamiento
Aspectos operativos	Análisis detallado de las normas y procedimientos establecidos en la entidad para la administración de la cartera en lo que se refiere a recaudo, cobranza, quejas y reclamos, seguros, garantías, contabilidad y administración y venta de BRP entre otros.
Medición del riesgo de crédito	Estudio de la metodología utilizada por la entidad para medición del riesgo.
Aspectos tecnológicos	Análisis de las normas y procedimientos de seguridad tecnológica y de información que tenga la entidad para el negocio hipotecario. Así como la revisión de los planes de contingencia para atención del negocio en caso de desastres graves.
Aspectos de control interno	Revisión detallada de las políticas de Auditoría que tenga la entidad y que permitan evidenciar la aplicación de este tipo de procesos dentro del negocio hipotecario.

La gestión del Proceso de Administración a cargo del Administrador Autorizado está regulada por los términos y condiciones contenidos en el Contrato de Administración y en el Manual de Administración, los cuales se entienden como parte integral del Reglamento. El Contrato de Administración puede ser consultado en el sitio de internet www.avvillas.com.co, con encadenamiento al sitio de internet de La Titularizadora www.titularizadora.com. El Manual de Administración el cual hace parte del Contrato de Administración será puesto a disposición de los inversionistas interesados previa solicitud dirigida a la siguiente dirección electrónica: inversionistas@titularizadora.com.

7.2.2.1 Obligaciones a cargo del Administrador Autorizado

7.2.2.1.1 En relación con el Proceso de Administración

En su condición de Administrador Autorizado, El Banco será responsable de realizar y llevar a cabo hasta su terminación la gestión del Proceso de Administración con sujeción a los términos y condiciones contenidos en el Contrato de Administración asumiendo entre otras las siguientes obligaciones: (i) la gestión de cobranza y recaudo administrativo y judicial de los Créditos Hipotecarios y de los Créditos Hipotecarios Normalizados; (ii)

obligaciones en relación con la causación, contabilización, liquidación y cancelación de los Créditos Hipotecarios y los Créditos Hipotecarios Normalizados; (iii) obligación de transferencia de recaudos efectuados sobre los Créditos Hipotecarios, Créditos Hipotecarios Normalizados y ventas de BRP mediante depósito en las Cuentas de Recaudo; (iv) obligaciones relacionadas con la administración, recepción y venta de BRP; (v) obligaciones relacionadas con la administración de los Seguros que amparan las Garantías Hipotecarias, los BRP, y la vida de los Deudores en los casos en que fuere aplicable; (vi) obligaciones relacionadas con la preparación y remisión de la totalidad de los reportes de información, gestión y control requeridos por la Titularizadora, las entidades de control, el Representante Legal de Tenedores, el Auditor Externo y los Deudores; (vii) atención y respuesta de las acciones de tutela, populares o de grupo que los deudores inicien y adelanten en contra del Administrador Autorizado y/o la Titularizadora; (viii) la custodia de las escrituras públicas mediante las cuales se acredita la propiedad de los BRP registrados en la Universalidad Banco Av Villas de conformidad con las condiciones de seguridad, conservación y control definidos por la Titularizadora en el Manual de Administración; (ix) en general realizar la gestión de administración de los Créditos Hipotecarios, de los Créditos Hipotecarios Normalizados y BRP a su cargo por lo menos con el mismo grado de prudencia, diligencia y dedicación que aplican para la administración de sus propios créditos hipotecarios y bienes recibidos en pago, dando cumplimiento y aplicación a las normas establecidas por la Superintendencia Bancaria para el efecto y (x) adelantar las gestiones necesarias para poner a disposición de la Titularizadora la información y recursos necesarios para adelantar las auditorías de Procesos de Cobro Judicial en los términos definidos en el Manual de Administración.

Igualmente el Administrador Autorizado tiene a su cargo la obligación de custodia de la Documentación de Originación con sujeción y de conformidad a las condiciones establecidas en el Contrato de Administración y en el Manual de Administración.

7.2.2.1.2 En relación con el pago de los gastos del Proceso de Administración

El Banco en su condición de Administrador Autorizado, tiene a su cargo la obligación del pago con sus propios recursos de todos los gastos y expensas (los Gastos de Administración de los Créditos Hipotecarios) relacionados directa o indirectamente con el Proceso de Administración incluyendo pero sin limitarse a los siguientes: (i) los Gastos de Cobranza Jurídica y Administrativa; (ii) los Gastos de Administración y Venta de BRP; (iii) los gastos correspondientes a las gestiones para la protección y defensa de los Créditos Hipotecarios, de los Créditos Hipotecarios Normalizados y las Garantías Hipotecarias que los respaldan y de los BRP; (iv) los pagos por primas de Seguros sobre la Garantía Hipotecaria, los BRP y sobre la vida de los Deudores de los Créditos Hipotecarios (en este último caso cuando a ello haya lugar); (v) gastos por concepto de expensas judiciales y honorarios de abogados externos en el trámite de acciones ordinarias, de tutela, populares o de grupo contra la Titularizadora o el Administrador Autorizado en relación con o derivadas de los Créditos Hipotecarios y de los BRP; y (vi) los demás que sean inherentes o se causen en desarrollo o con ocasión del Proceso de Administración.

7.2.2.1.3 Remuneración del Administrador Autorizado

Por la prestación de sus servicios para la gestión y desarrollo del Proceso de Administración, el Administrador Autorizado recibirá como remuneración una Comisión de Administración en los términos definidos en el Contrato de Administración equivalente a la suma de Cincuenta millones de Pesos Colombianos (\$50.000.000) pagadera en forma anual vencida o en su defecto proporcional por el año transcurrido a la fecha de terminación del Contrato de Administración. Sobre la Comisión de Administración en los términos aquí definidos se causará el IVA.

Los pagos a favor del Administrador Autorizado por concepto de la Comisión de Administración se realizarán con cargo exclusivo a los recursos de la Universalidad Banco Av Villas y se sujetarán en todo a la Prelación de Pagos. En ningún caso la Titularizadora estará en obligación de asumir con su patrimonio, los pagos por concepto de la Comisión de Administración ni ningún otro pago a favor de Administrador Autorizado derivado de la ejecución del Contrato de Administración.

7.2.2.1.4 Régimen de responsabilidad del Administrador Autorizado

El Administrador Autorizado será responsable por los daños y perjuicios que le cause a la Titularizadora, a los Deudores, a las Partes Intervinientes, a los Tenedores o a terceros por cualquier acción u omisión en que el Administrador Autorizado o cualquiera de sus directores, empleados, funcionarios o contratistas, incurriere o contribuyere durante la ejecución, o por razón del incumplimiento total o parcial del Contrato de Administración.

El Administrador Autorizado se obliga a constituir una póliza de cumplimiento para amparar los perjuicios derivados del incumplimiento total o parcial de cualquiera de las obligaciones a su cargo derivadas del Contrato de Administración. La cobertura de dicha póliza será equivalente al 15% de la sumatoria a la fecha de otorgamiento de la póliza o a la de sus renovaciones de (i) el saldo de capital de los Créditos Hipotecarios en cuentas de balance y (ii) el valor contable de los BRP en cuentas de balance de la Universalidad Banco Av Villas y se deberá mantener vigente durante todo el término de duración del Contrato de Administración a su cargo, el cual corresponderá al Término de Vigencia de la Universalidad Banco Av Villas. Igualmente a la Fecha de Emisión el Administrador Autorizado cuenta con una póliza de infidelidad y riesgos financieros, la cual se obliga a mantener vigente durante el Término de Vigencia de la Universalidad Banco Av Villas, y la cual cuenta con los siguientes amparos básicos: de infidelidad, predios, tránsito, falsificación de cheques y otros documentos, falsificación de moneda, daños a oficinas y contenidos, costos legales y honorarios de abogados, las coberturas de fraudes por computador y de responsabilidad por errores y omisiones con una cobertura no inferior a la suma de \$25.000.000.000 o al 10% de la sumatoria de (i) los saldos de capital de los Créditos Hipotecarios en cuentas de balance, los saldos de intereses en cuentas de balance y los saldos de pagos por cuenta de clientes en cuentas de balance, (ii) los saldos de corrección monetaria de los Créditos Hipotecarios en cuentas contingentes y los saldos de intereses de

los Créditos Hipotecarios en cuentas contingentes y (iii) el valor contable de los BRP a la fecha de su otorgamiento o de sus renovaciones.

7.2.2.1.5 Régimen de sustitución del Administrador Autorizado

En desarrollo de lo dispuesto en el Contrato de Administración y en su condición de Administrador del Proceso de Titularización, la Titularizadora está facultada para la sustitución del Administrador Autorizado en la gestión y desarrollo del Proceso de Administración en todos los casos previa aprobación del Representante Legal de Tenedores, cuando se presente la terminación del Contrato de Administración. En ningún evento de sustitución del Administrador Autorizado en los términos aquí señalados, habrá lugar a indemnización de ninguna clase de perjuicios a su favor.

La Titularizadora sustituirá al Administrador Autorizado mediante el nombramiento de un Administrador Autorizado Sustituto para lo cual se tendrán en cuenta los mismos Parámetros de Certificación definidos para la designación del Administrador Autorizado. Para el efecto la Titularizadora en su condición de administrador del Proceso de Titularización, está plenamente facultada para la definición de condiciones a las cuales se sujetará el Administrador Autorizado Sustituto para el cumplimiento de sus obligaciones para la gestión y desarrollo del Proceso de Administración, así como para la suscripción con el Administrador Autorizado Sustituto del Contrato de Administración correspondiente. A partir de la suscripción del Contrato de Administración todos los términos y condiciones previstos en este Reglamento en relación con el Proceso de Administración le serán aplicables a dicho Administrador Autorizado Sustituto.

7.2.2.1.6 Causales de terminación del Contrato de Administración

Habrà lugar a la terminación del Contrato de Administración en cualquiera de los siguientes eventos: (i) mutuo acuerdo entre la Titularizadora y el Administrador Autorizado en los casos en que lo autorice previa y expresamente el Representante Legal de Tenedores; (ii) fuerza mayor o caso fortuito que haga imposible el cumplimiento total y permanente de las obligaciones objeto del Contrato de Administración; (iii) incumplimiento de las obligaciones asumidas por la Titularizadora y el Administrador Autorizado; (iv) incumplimiento o invalidez de las declaraciones y certificaciones efectuadas por la Titularizadora y el Administrador Autorizado; (v) revocatoria de la certificación de Administrador Autorizado por incumplimiento de los Parámetros de Certificación; (vi) el pago total de los THB Av Villas; (vii) la no renovación de la póliza de cumplimiento; (viii) no mantener vigente y debidamente constituida durante el término del Contrato de Administración la póliza de infidelidad y riesgos financieros.

7.2.2.1.7 Cesión del Contrato de Administración

En los términos del Contrato de Administración no habrá lugar a ceder, transferir, o subrogar los derechos u obligaciones contraídas por la Titularizadora y el Administrador Autorizado en virtud del Contrato de Administración, sin el previo consentimiento escrito de

la otra parte. Cualquier cesión sin dicho consentimiento escrito se considerará sin efecto alguno.

7.2.2.2 Identificación y datos generales del Administrador Autorizado

La identificación y datos generales del Administrador Autorizado de los Créditos Hipotecarios se relaciona en el **Anexo 9** de este Prospecto.

Sección 8

Descripción de los THB Av Villas y de la Emisión Banco Av Villas

8.1 Características de los THB Av Villas

Los THB Av Villas tienen las siguientes características:

8.1.1 Régimen legal, denominación y ley de circulación

Tienen el carácter y las prerrogativas de los títulos valores, están sujetos a las reglas previstas en la ley, en el Reglamento, en éste Prospecto y en el Título Global, están denominados en UVR y su ley de circulación es a la orden.

8.1.2 Clases

Los THB Av Villas tendrán las siguientes clases: (i) los THB Av Villas A, (ii) los THB Av Villas B y (iii) los THB Av Villas C.

8.1.3 Series y plazos

Los THB Av Villas A y los THB Av Villas B tienen una serie única mientras que los THB Av Villas C están divididos en tres (3) Series de acuerdo con su estructura secuencial de pago en los términos de la Prelación de Pagos, en las siguientes condiciones y plazos de vencimiento:

Clase	Serie	Monto de la Serie (UVR)	Plazo de vencimiento meses
THB Av Villas A	A 2011	619.580.000	84
THB Av Villas B	B 2014	309.790.000	120
THB Av Villas C	C-1 2014	75.491.000	120
	C-2 2014	30.195.000	120
	C-3 2014	45.293.000	120

8.1.4 Rentabilidad

Clase	Serie	Plazo de vencimiento meses	Tasa de interés (Efectiva Anual)	Modalidad de pago
THB Av Villas A	A 2011	84	Tasa Dinámica	Mes vencido (1)
THB Av Villas B	B 2014	120	7%	Mes vencido (1)
THB Av Villas C	C-1 2014	120	No Aplica	No aplica
	C-2 2014	120	No Aplica	No aplica
	C-3 2014	120	No Aplica	No aplica

(1) Primer pago 90 días después de la Emisión Banco Av Villas

8.1.5 Calificaciones

De conformidad con el artículo 17 de la Resolución 775 de 2001 de la Superintendencia de Valores, los THB Av Villas han sido objeto de calificación por las Sociedades Calificadoras en las siguientes condiciones:

Clase		BRC Investor Services	Duff & Phelps
THB Av Villas A		AA+	AA+
THB Av Villas B		A	A+
THB Av Villas C	C-1 2014	BB	BBB
	C-2 2014	BB	BB
	C-3 2014	B	B

8.1.6 Valor nominal

Los THB Av Villas tendrán un valor nominal de 1.000 UVR en el momento de emisión

8.1.7 Mínimo de fraccionamiento

Los THB Av Villas podrán ser fraccionados en mínimo un título.

8.1.8 Monto mínimo de transferencia

Los THB Av Villas podrán ser transferidos en mínimos de una (1) UVR.

8.1.9 Monto de la Emisión Banco Av Villas y número de títulos a emitir

La Emisión Banco Av Villas se realiza por la cantidad de 1.080.349.000 UVR distribuida en THB Av Villas por clase y serie por los siguientes montos:

Clase	Serie	Monto (UVR)	No. de títulos
THB Av Villas A	A 2011	619.580.000	619.580
THB Av Villas B	B 2014	309.790.000	309.790
THB Av Villas C	C-1 2014	75.491.000	75.491
	C-2 2014	30.195.000	30.195
	C-3 2014	45.293.000	45.293

8.1.10 Estructura de colocación

Teniendo en cuenta que la emisión de los THB Av Villas A tiene por objeto exclusivo su retitularización a través de la Emisión TECH, los THB Av Villas A serán ofrecidos mediante colocación privada exclusivamente a la Titularizadora Colombiana S.A. Los THB Av Villas B y los THB Av Villas C no son objeto de retitularización y serán colocados mediante oferta pública.

8.1.11 Monto de la inversión

Teniendo en cuenta que los THB Av Villas están denominados en UVR, el monto de la inversión en THB Av Villas en Pesos Colombianos se establece (i) para los THB Av Villas A como el resultado de multiplicar el valor de la inversión en UVR por el valor de la UVR vigente a la Fecha de Pago de la Emisión TECH y (ii) para los THB Av Villas B y los THB Av Villas C como el resultado de multiplicar el valor de la inversión en UVR por el valor de la UVR vigente a la Fecha de Pago de los THB Av Villas B y los THB Av Villas C.

8.1.12 Monto y mínimo de suscripción

Cada uno de los THB Av Villas deberá expedirse por un número entero. Cuando el monto de suscripción de THB Av Villas no corresponda a un número entero tal monto de suscripción se aproximará al valor entero inferior. El monto mínimo de suscripción de los THB Av Villas en el mercado primario se establece de la siguiente forma:

Clase		Monto UVR
THB Av Villas A		100.000 UVR
THB Av Villas B		100.000 UVR
THB Av Villas C	C-1 2014	100.000 UVR
	C-2 2014	100.000 UVR
	C-3 2014	100.000 UVR

8.1.13 Precio de suscripción

Corresponde al Precio Par calculado (i) a la Fecha de Pago de la Emisión TECH para los THB Av Villas Clase A y (ii) a la Fecha de Pago de los THB Av Villas B y los THB Av Villas C, para los THB Av Villas B y los THB Av Villas C.

Para los efectos de este instrumento el Precio Par (i) para los THB Av Villas Clase A corresponde al valor nominal de los THB Av Villas adicionado en el Cupón Corrido causado entre la Fecha de Emisión y la Fecha de Pago de la Emisión TECH y (ii) para los THB Av Villas B y THB Av Villas C corresponde al valor nominal de los THB Av Villas B y THB Av Villas C adicionado en el Cupón Corrido causado entre la Fecha de Emisión y la Fecha de Pago de los THB Av Villas B y los THB Av Villas C.

En ambos casos dicho precio se representa como porcentaje del valor nominal del título.

8.1.14 Forma de Pago

En Pesos Colombianos calculados de conformidad con el valor de la UVR de (i) la Fecha de Pago de la Emisión TECH para los THB Av Villas Clase A y (ii) la Fecha de Pago de

los THB Av Villas B y los THB Av Villas C para los THB Av Villas B y THB Av Villas C.

8.1.15 Fecha de Emisión

Corresponde a la fecha de creación de la Universalidad Banco Av Villas mediante la suscripción del Reglamento.

8.1.16 Emisión desmaterializada

Los THB Av Villas serán emitidos en forma desmaterializada y estarán representados en un Título Global el cual tiene por objeto respaldar el registro o anotación de la Emisión Banco Av Villas en cuentas de depósito. Por virtud del Reglamento como consecuencia de la suscripción de THB Av Villas y su adhesión al Reglamento, los Tenedores aceptan su depósito en Deceval y renuncian a la posibilidad de materializarlos.

8.1.17 Derechos derivados de los THB Av Villas

Los THB Av Villas conferirán a sus Tenedores el derecho a recibir el pago de intereses y capital en los términos y condiciones señalados del Reglamento y los demás pagos a su favor que se deriven del Reglamento y de la ley.

8.1.18 Obligaciones de los Tenedores

Es obligación de los Tenedores (i) pagar totalmente el valor de la suscripción en la fecha establecida en el Prospecto de Colocación y; (ii) las demás que se deriven del Reglamento y de la ley. En todos los casos, la suscripción de los THB Av Villas implica la aceptación de los términos y condiciones establecidos del Reglamento y en el Prospecto de Colocación.

8.1.19 Lugar y forma de pago de intereses y capital de THB Av Villas

Los pagos de intereses y capital de los THB Av Villas se realizarán a los Tenedores a través de Deceval mediante transferencia electrónica de fondos vía SEBRA a la cuenta designada por el depositante directo, con sujeción al reglamento de operación de Deceval. En aquellos casos en que el suscriptor de THB Av Villas sea depositante indirecto deberá indicar a Deceval el depositante directo que lo representará ante tal entidad.

8.1.20 Régimen tributario de los THB Av Villas

Para todos aquellos Tenedores distintos al Emisor, los rendimientos financieros causados durante la vigencia de los THB Av Villas están exentos del impuesto sobre la renta y complementarios por (i) tratarse de títulos hipotecarios emitidos dentro de los cinco (5) años siguientes a la expedición de la Ley 546 de 1999 y (ii) tener un plazo de vencimiento no inferior a cinco (5) años, de conformidad con lo señalado en el artículo 16 de la Ley 546

de 1999. Adicionalmente en desarrollo de la norma citada, para todos aquellos Tenedores en este caso incluido el Emisor, el componente inflacionario de los THB Av Villas en ningún caso constituirá ingreso gravable.

Sin perjuicio del régimen tributario aplicable y vigente de los THB Av Villas, cualquier modificación o reforma en la legislación tributaria que resulte en la imposición de gravámenes de cualquier naturaleza a los THB Av Villas o a sus rendimientos financieros serán de cuenta de los Tenedores.

8.1.20.1 Aspectos tributarios relacionados con la Emisión Banco Av Villas

A título informativo a continuación se presenta un cuadro resumen de los principales aspectos tributarios relacionados con la Emisión Banco Av Villas:

Impuesto	Beneficio tributario	Detalle
Renta (Liquidación Ordinaria)	Exención de Rendimientos de Títulos Hipotecarios Beneficiario: -Inversionistas nacionales y extranjeros	Ley 546 de 1999 artículo 16: Estarán exentos del impuesto de renta y complementarios, los rendimientos financieros causados durante la vigencia de los títulos emitidos en procesos de titularización de cartera hipotecaria y de los bonos hipotecarios siempre que el plazo previsto para su vencimiento no sea inferior a cinco años.
Renta (Liquidación Ordinaria)	Disminución de renta líquida Beneficiario: -Inversionistas nacionales y extranjeros	Ley 788 de 2002 art. 13: Posibilidad de disminuir la renta líquida de los inversionistas de Títulos Hipotecarios con los costos y deducciones incurridos para la adquisición de tales títulos y la obtención de sus rendimientos. Esta posibilidad es la única excepción a la regla general de no imputabilidad de costos y deducciones incurridos para la obtención de una renta exenta.
Renta (Liquidación por Presuntiva)	Rendimientos Financieros Exentos Beneficiario: -Inversionistas nacionales y extranjeros	Estatuto Tributario artículo 188: Beneficio en renta presuntiva. La renta presuntiva como renta líquida puede afectarse con las exenciones contempladas en la ley y requisitos que sean pertinentes en cada caso.
Renta	No causación del impuesto. Beneficiario: - Universalidades	Las universalidades no son contribuyentes del impuesto de renta
Industria y Comercio	No causación del impuesto. Beneficiario: -Universalidades	Las universalidades no son contribuyentes del impuesto de industria y comercio.
Gravamen a los movimientos financieros (3 por Mil)	No causación del impuesto por la transferencia de los flujos en procesos de titularización. Beneficiario: -Titularizadora - Universalidades	Estatuto Tributario artículo 881: Las sociedades titularizadoras, los establecimientos de crédito que administren cartera hipotecaria movilizada, y las sociedades fiduciarias, tendrán derecho a obtener la devolución del gravamen a los movimientos financieros que se cause por la transferencia de los flujos en los procesos de movilización de cartera hipotecaria para vivienda por parte de dichas entidades.

Impuesto de Timbre	No causación del impuesto sobre los Títulos hipotecarios y demás documentos que se originen o deriven directamente de: <ul style="list-style-type: none"> - Operaciones de compra de cartera hipotecaria, - Titularización de Cartera - Colocación de títulos de cartera hipotecaria. 	Ley 633 de 2000 Artículo 46.
--------------------	--	------------------------------

8.1.21 Pagos de intereses y Capital de THB Av Villas

Los pagos de intereses y capital de los THB Av Villas se realizan en cada Fecha de Pago en todos los casos en cumplimiento y de conformidad con la Prelación de Pagos. Para el efecto en cada Fecha de Liquidación la Titularizadora en su condición de administrador de la Universalidad Banco Av Villas, efectuará el cálculo de las sumas que deben ser pagadas en la Fecha de Pago inmediatamente siguiente por concepto del pago de intereses y capital de los THB Av Villas teniendo en cuenta las siguientes reglas:

8.1.21.1 Reglas para el pago de intereses de THB Av Villas

Los intereses de los THB Av Villas se liquidan en UVR por cada Período de Liquidación de Intereses (i) para los THB Av Villas A, a la Tasa Dinámica sobre el Saldo de Capital Vigente de los THB Av Villas A en la Fecha de Liquidación y (ii) para los THB Av Villas B a la tasa facial, sobre el Saldo de Capital Vigente de los THB Av Villas B en la Fecha de Liquidación. En ningún caso habrá lugar al pago de intereses corrientes ni de mora para los THB Av Villas C.

Los intereses se pagan en modalidad vencida en cada Fecha de Pago en Pesos Colombianos teniendo en cuenta el valor de la UVR vigente en la Fecha de Pago. Si la Fecha de Pago no corresponde a un Día Hábil los intereses de los THB Av Villas A y de los THB Av Villas B se pagan en el Día Hábil inmediatamente siguiente sin que haya lugar al pago de intereses por los días no hábiles transcurridos entre la Fecha de Pago y el Día Hábil inmediatamente siguiente. Sin perjuicio de lo anterior, cuando el día de la última Fecha de Pago corresponda a un día no hábil, los intereses de los THB Av Villas A se pagarán en el Día Hábil inmediatamente siguiente; en tal evento habrá lugar al pago de intereses de los THB Av Villas A y de los THB Av Villas B por los días transcurridos entre la última Fecha de Pago y el Día Hábil inmediatamente siguiente.

El factor que se utiliza para la aproximación en el cálculo y liquidación de intereses de los THB Av Villas A y de los THB Av Villas B emplea seis (6) decimales de tasa de interés para el período a remunerar, aproximados por el método de redondeo.

Una vez pasada la Fecha de Pago no se causarán intereses de ningún tipo sobre los intereses no pagados a los Tenedores de los THB Av Villas A y de los THB Av Villas B. Tales

intereses no pagados se contabilizarán en una cuenta intereses por pagar denominada en UVR en el balance de la Universalidad Banco Av Villas.

El pago de intereses de los THB Av Villas B se sujeta a las Reglas de Subordinación de la Emisión. En ningún caso habrá lugar a la causación ni pago de intereses de mora sobre los valores no pagados correspondientes al Pago de Capital Programado de los THB Av Villas A.

8.1.21.2 Reglas para el pago de capital de los THB Av Villas

El pago de capital de los THB Av Villas se realiza en cada Fecha de Pago en Pesos Colombianos teniendo en cuenta el valor de la UVR vigente en la Fecha de Pago correspondiente. Si la Fecha de Pago no corresponde a un Día Hábil el Pago de Capital de los THB Av Villas se realiza en el Día Hábil inmediatamente siguiente. El factor de aproximación que se utiliza para el cálculo y la liquidación de los pagos de capital de los THB Av Villas empleará ocho (8) decimales aproximados por el método de redondeo.

a. Reglas para el Pago de Capital Programado de los THB Av Villas A

Los Pagos de Capital Programado de los THB Av Villas A se realizan por el valor que corresponda al Pago Mínimo de Capital de los THB Av Villas A en la Fecha de Liquidación.

El Pago de Capital Programado de los THB Av Villas A se aplica a cada uno de los THB Av Villas A de la Serie, a prorrata teniendo en cuenta la siguiente proporción: (i) Saldo de Capital Vigente de cada uno de los THB Av Villas A de la Serie dividido por (ii) el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A de la Serie a la Fecha de Liquidación.

b. Reglas para Pago de Capital Anticipado de los THB Av Villas A

Habrá lugar al Pago de Capital Anticipado de los THB Av Villas A cuando (i) haya lugar a la aplicación de la Causal de Suspensión de Pagos de los THB Av Villas B una vez se hayan efectuado los pagos relacionados en los literales a. hasta k. inclusive de la Prelación de Pagos (ii) existan recursos del Flujo Recaudado una vez efectuados los pagos relacionados en los literales a. hasta m. inclusive de la Prelación de Pagos o (iii) en los casos en que a la Fecha de Liquidación el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A menos el Pago de Capital Programado de los THB Av Villas A que se deba realizar en la Fecha de Pago inmediatamente siguiente, sea igual o inferior al Saldo de Capital del Fondo de Reserva

El monto de los Pagos de Capital Anticipado de los THB Av Villas A se determina en la Fecha de Liquidación en UVR para ser efectuados en Pesos Colombianos en cada Fecha de Pago siguiente teniendo en cuenta el valor de la UVR vigente en la Fecha de Pago correspondiente. Si la Fecha de Pago no corresponde a un Día Hábil el Pago de Capital Anticipado de los THB Av Villas A se realiza en el Día Hábil inmediatamente siguiente.

Los Pagos de Capital Anticipado de los THB Av Villas A disminuyen el Saldo de Capital Vigente de los THB Av Villas A pero en ningún caso modifican la Tabla de Saldo de Capital Programado de los THB Av Villas A; se aplican a cada uno de los THB Av Villas A de la Serie, a prorrata teniendo en cuenta la siguiente proporción: (i) Saldo de Capital Vigente de cada uno de los THB Av Villas A de la Serie dividido por (ii) el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A de la Serie, a la Fecha de Liquidación.

c. Reglas para el pago de capital de los THB Av Villas B

El pago de capital de los THB Av Villas B se realizará una vez se hayan efectuado los pagos relacionados en los literales a. hasta n. inclusive de la Prelación de Pagos. Sobre los saldos por pagar de capital de los THB Av Villas B no habrá lugar a la causación ni pago de intereses de mora. No habrá lugar al pago de capital programado ni anticipado de los THB Av Villas B.

El pago de capital de los THB Av Villas B se aplica a cada uno de los THB Av Villas B de la Serie, a prorrata teniendo en cuenta la siguiente proporción: (i) Saldo de Capital Vigente de cada uno de los THB Av Villas B de la Serie dividido por (ii) el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas B de la Serie, a la Fecha de Liquidación.

d. Reglas para el pago de capital de los THB Av Villas C

Los pagos de capital de los THB Av Villas C se realizarán en los casos en que queden remanentes del Flujo Recaudado una vez pagadas las obligaciones relacionadas en los literales a. hasta o. inclusive de la Prelación de Pagos, hasta que el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas C de la Serie correspondiente se reduzca a cero (0), de conformidad con el siguiente orden de prelación: (i) a los THB Av Villas Serie C-1 una vez se hayan efectuado los pagos relacionados en los literales a. hasta o. inclusive de la Prelación de Pagos; (ii) a los THB Av Villas Serie C-2 una vez se hayan efectuado los pagos relacionados en los literales a. hasta p. inclusive de la Prelación de Pagos y (iii) a los THB Av Villas Serie C-3 una vez se hayan efectuado los pagos relacionados en los literales a. hasta q. inclusive de la Prelación de Pagos. No habrá lugar al pago de capital programado ni anticipado de los THB Av Villas C.

Los pagos de capital se aplican a cada uno de los THB Av Villas C de la Serie a la cual le corresponda el pago de capital de acuerdo al orden de prelación definido, a prorrata teniendo en cuenta la siguiente proporción: (i) Saldo de Capital Vigente de cada uno de los THB Av Villas C de la Serie correspondiente dividido por (ii) el Saldo de Capital Total los THB Av Villas C de la Serie correspondiente, a la Fecha de Liquidación.

8.1.22 Información sobre pagos de intereses y capital de los THB Av Villas

En el Día Hábil siguiente a cada Fecha de Liquidación la información relacionada con los pagos de intereses y capital de los THB Av Villas incluyendo los cálculos y proyecciones que reflejen el efecto de los Pagos Anticipados de Capital de los THB Av Villas A en la

Vida Promedio Ponderada de los THB Av Villas A, será puesta en conocimiento de los Tenedores y del público en general. Igualmente se dará a conocer la información relacionada con el pago de capital de los THB Av Villas B y de los THB Av Villas C cuando haya lugar a su realización en los términos del Reglamento.

La información mencionada en este numeral será publicada en el sitio de internet de El Banco www.avvillas.com.co, con encadenamiento al sitio de internet de la Titularizadora www.titularizadora.com.

8.1.23 Procedimiento para la transferencia y gravamen de los THB Av Villas

La transferencia y circulación de los THB Av Villas cuando a ello hubiere lugar se efectuará mediante el mecanismo de anotación en cuenta; los Tenedores se legitimarán con los certificados de suscripción expedidos por Deceval en los términos del Decreto 437 de 1992, reglamentado por el artículo 3.9.1.1 de la Resolución 1200 de 1995 de la Superintendencia de Valores. La prenda, el embargo, secuestro y cualquier otra afectación o gravamen que afecte a los THB Av Villas se perfeccionará mediante el mecanismo de anotación en cuenta que efectúe Deceval, de conformidad con lo señalado en el artículo 681 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, el artículo 629 y siguientes del Código de Comercio y todas aquellas normas que los modifiquen, complementen o sustituyan.

8.2 Mecanismos de Cobertura de la Emisión Banco Av Villas

Los Mecanismos de Cobertura han sido estructurados para minimizar el impacto que puedan tener los riesgos de liquidez, crédito y contraparte derivados de los Créditos Hipotecarios en el cumplimiento de las obligaciones de pago a cargo de la Universalidad Banco Av Villas en desarrollo del Proceso de Titularización. La metodología utilizada para la estructuración de los Mecanismos de Cobertura considera análisis estadísticos del Banco Av Villas y del Banco Conavi, tomando en cuenta los datos históricos de aproximadamente 7042 inmuebles recibidos y 3955 inmuebles vendidos, los cuales cubren períodos de estrés determinados como producto de la denominada “crisis hipotecaria” ocurrida entre 1997 – 1999, en la cual los precios de los activos inmobiliarios se depreciaron, lo que hizo que las Garantías Hipotecarias perdieran valor aumentando los riesgos de liquidez y crédito de los Créditos Hipotecarios. De acuerdo al análisis estadístico de la información histórica se construyó el siguiente escenario esperado:

Escenario	Tiempo de Duración de los Procesos de Cobro Judicial ¹	Tiempo de duración de los BRP en inventario ²	Severidad de la pérdida	Gastos de Administración de los Créditos Hipotecarios
Esperado	Tiempo promedio de 50 meses	Se considera el tiempo promedio ponderado estimado de vender los BRP derivados de	30% que está acorde a la mediana calculada	El Administrador Autorizado no deja de cumplir su obligación de asumir los Gastos de

¹ Para realizar este cálculo se asumió que la composición del portafolio es de 70% NO VIS y 30% VIS

² Para realizar este cálculo se asumió que la composición del portafolio es de 70% NO VIS y 30% VIS

		Créditos Hipotecarios VIS (22 meses) y BRP derivados de Créditos Hipotecarios No VIS (15 meses)	con los datos históricos	Administración de los Créditos Hipotecarios
--	--	---	--------------------------	---

Las Sociedades Calificadoras de Valores asignaría una calificación de Triple B menos (BBB-) a un título estructurado con base en el escenario esperado. Por lo tanto y para efectos de mejorar la calificación se implementaron incrementos porcentuales (escenarios de tensión) a las variables que inciden en la proyección del Flujo Recaudado del Activo Subyacente de acuerdo con la siguiente tabla:

Escenario	Tiempo de Duración de los Procesos de Cobro Judicial ³	Tiempo de duración de los BRP en inventario ⁴	Severidad de la pérdida	Gastos de Administración de los Créditos Hipotecarios
Escenario “BBB”	Incremento del tiempo de duración del Proceso de Cobro Judicial en 10% con respecto al escenario esperado	Incremento del tiempo de duración de los BRP en inventario en 10% con respecto al escenario esperado	Incremento de la severidad de la pérdida en 10% con respecto al escenario esperado	El Administrador Autorizado no deja de cumplir su obligación de asumir los Gastos de Administración de los Créditos Hipotecarios
Escenario “A”	Incremento del tiempo de duración del Proceso de Cobro Judicial en 15% con respecto al escenario esperado	Incremento del tiempo de duración de los BRP en inventario en 15% con respecto al escenario esperado	Incremento de la severidad de la pérdida en 15% con respecto al escenario esperado	El Administrador Autorizado no deja de cumplir su obligación de asumir los Gastos de Administración de los Créditos Hipotecarios
Escenario “AA-“	Incremento del tiempo de duración del Proceso de Cobro Judicial en 20% con respecto al escenario esperado	Incremento del tiempo de duración de los BRP en inventario en 20% con respecto al escenario esperado	Incremento de la severidad de la pérdida en 20% con respecto al escenario esperado	El Administrador Autorizado no deja de cumplir su obligación de asumir los Gastos de Administración de los Créditos Hipotecarios
Escenario “AA“	Incremento del tiempo de duración del Proceso de Cobro Judicial en 22.5% con respecto al escenario esperado	Incremento del tiempo de duración de los BRP en inventario en 22.5% con respecto al escenario esperado	Incremento de la severidad de la pérdida en 22.5% con respecto al escenario esperado	El Administrador Autorizado no deja de cumplir su obligación de asumir los Gastos de Administración de los Créditos Hipotecarios
Escenario “AA+“	Incremento del tiempo de duración del Proceso de Cobro Judicial en 25% con respecto al escenario esperado	Incremento del tiempo de duración de los BRP en inventario en 25% con respecto al escenario esperado	Incremento de la severidad de la pérdida en 25% con respecto al escenario esperado	Dependiendo de la calificación de El Administrador Autorizado este deja de cumplir su obligación de asumir los Gastos de Administración de los Créditos Hipotecarios a partir de:

³ Para realizar este cálculo se asumió que la composición del portafolio es de 70% NO VIS y 30% VIS

⁴ Para realizar este cálculo se asumió que la composición del portafolio es de 70% NO VIS y 30% VIS

				AA+: 48 meses AA: 42 meses AA-: 36 meses
Escenario “AAA” Estresado	Incremento del tiempo de duración del Proceso de Cobro Judicial en 30% con respecto al escenario esperado	Se incrementa en 30% el tiempo promedio en vender BRP derivados de Créditos Hipotecarios VIS (a 29 meses) y BRP derivados de Créditos Hipotecarios No VIS (a 20 meses)	Igual a 40% que corresponde a un incremento del 33% en la severidad de la pérdida esperada de venta de BRP	Dependiendo de la calificación de El Administrador Autorizado este deja de cumplir su obligación de asumir los Gastos de Administración de los Créditos Hipotecarios a partir de: AA+: 48 meses AA: 42 meses AA-: 36 meses

A partir de los nuevos escenarios de tensión definidos, se estructuraron los Mecanismos de Cobertura suficientes para que los THB Av Villas obtuvieran las calificaciones deseadas. De esta forma, la calificación de los THB Av Villas A equivalente a Doble A mas (AA+), refleja que con el apoyo de los diferentes Mecanismos de Cobertura los escenarios proyectados de pago de los THB Av Villas A resisten un incremento (i) en el tiempo promedio de la entrega del BRP y en el tiempo en inventario del 25% y (ii) en la severidad de pérdida igual al 25% así como (iii) una situación de cesación de pagos por parte de El Banco a los 36 meses contados a partir de la Fecha de Emisión. Ver Tablas de amortización de los THB Av Villas A de acuerdo a los escenarios de la calificadora (**Anexo 7**)

De otra parte debe tenerse en cuenta que para efectos de la construcción de los escenarios de tensión se consideró en todos los casos el tiempo de ejecución de la Garantía Hipotecaria a través del Proceso de Cobro Judicial estadísticamente determinado de conformidad con el régimen vigente con anterioridad a la expedición de la reforma al Código de Procedimiento Civil (Ley 794 de 2003). Igualmente se consideró un escenario en el cual la ejecución de las Garantías Hipotecas se hace efectiva en su totalidad en la etapa procesal de remate de la Garantía Hipotecaria, es decir que no se considera la existencia de Créditos Hipotecarios Normalizados, ni pagos totales del Crédito Hipotecario ni entregas de BRP voluntarios por parte de los Deudores.

La estructura de los Mecanismos de Cobertura de la Emisión Banco Av Villas fue sometida a consideración de las Sociedades Calificadoras de Valores para efectos de obtener la calificación de los THB Av Villas. Tales entidades otorgaron las siguientes calificaciones de conformidad con los estándares utilizados por las Sociedades Calificadoras de Valores para este tipo de evaluaciones:

a. Duff & Phelps de Colombia

Otorgó una calificación de Doble A más (AA+) a los THB Av Villas A, para los THB Av Villas B de A sencilla más (A+) y para los THB Av Villas C-1 de Triple B (BBB) THB Av Villas C-2 de Doble B (BB) y THB Av Villas C-3 de B sencilla (B) después de haber

sometido la estructura de los Mecanismos de Cobertura de la Emisión THB Av Villas a pruebas de tensión para un escenario de calificación AA+ para los THB Av Villas A, de A+ para los THB Av Villas B y de BBB, BB y B para cada una de las series de los THB Av Villas C respectivamente.

b. BRC Investor Services S.A

Otorgó una calificación de Doble A más (AA+) a los THB Av Villas A, para los THB Av Villas B de A sencilla (A) y para los THB Av Villas C-1 de Doble B (BB) THB Av Villas C-2 de Doble B (BB) y THB Av Villas C-3 de B sencilla (B) después de haber sometido la estructura de los Mecanismos de Cobertura de la Emisión THB Av Villas a pruebas de tensión para un escenario de calificación AA+ para los THB Av Villas A, de A para los THB Av Villas B y de BB, BB y B para cada una de las series de los THB Av Villas C respectivamente.

A título informativo se adjunta como parte integral de este Prospecto el **Anexo 5** explicativo del desarrollo y aplicación de la metodología de (i) proyección de los flujos de caja de los Créditos Hipotecarios y de (ii) estructuración de los Mecanismos de Cobertura en los términos antes relacionados. A continuación se relacionan los Mecanismos de Cobertura, los cuales se aplicarán de conformidad con las siguientes reglas de funcionamiento y orden de prelación:

8.2.1 Fondo de Reserva

8.2.1.1 Reglas de Cobertura

Mecanismo de Cobertura aplicable exclusivamente como cobertura para los THB Av Villas A en las condiciones señaladas en el Reglamento.

8.2.1.2 Composición

El Fondo de Reserva estará conformado por Títulos Negociables y el Componente de Efectivo. La cuantía mínima del Componente en Efectivo en cada Fecha de Liquidación será el equivalente al 11% del Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A. Los Títulos Negociables que conforman el Fondo de Reserva a la Fecha de Emisión están representados en su totalidad en títulos TES-Ley 546.

8.2.1.3 Estructura y funcionamiento

El saldo inicial del Fondo de Reserva es el 50% del Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A la Fecha de Emisión y se adicionará en cada Fecha de Pago con la Apropriación para el Fondo de Reserva siempre que el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A sea mayor a cero (0). La Cuantía Máxima del Fondo de Reserva corresponde al máximo en cada Fecha de Liquidación entre (i) el equivalente expresado en UVR al 50% del Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A y (ii) siete millones de UVR (7.000.000 UVR).

Los Excedentes del Fondo de Reserva harán parte del Flujo Recaudado. El Saldo de Capital del Fondo de Reserva será aplicado para realizar Pagos de Capital Anticipado a los THB Av Villas A hasta que el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A se reduzca a cero (0), cuando en la Fecha de Liquidación (i) el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A menos (ii) el Pago de Capital Programado de los THB Av Villas A que se deba realizar en la Fecha de Pago inmediatamente siguiente, sea igual o inferior al Saldo de Capital del Fondo de Reserva, siempre que los recursos del Flujo Recaudado sean suficientes para el pago de los conceptos relacionados en los literales a. hasta j. inclusive de la Prelación de Pagos.

La administración de los recursos del Fondo de Reserva se sujetará al régimen de Inversiones Temporales del Fondo de Reserva.

8.2.1.4 Condiciones de aplicación

Los recursos del Fondo de Reserva serán aplicados como cobertura para los THB Av Villas A en los términos aquí señalados, cuando los recursos del Flujo Recaudado no sean suficientes para el pago de los conceptos relacionados en los literales a. hasta j. inclusive de la Prelación de Pagos. En este caso el valor a cubrir con los recursos del Fondo de Reserva se establece como el resultado de restar en la Fecha de Liquidación (i) las obligaciones de pago relacionadas en los literales a. hasta j. de la Prelación de Pagos menos (ii) el Flujo Recaudado, siempre y cuando el resultado sea mayor o igual a cero (0).

8.2.2 Subordinación de la Emisión Banco Av Villas

La subordinación de la Emisión Banco Av Villas es un mecanismo aplicable como cobertura para los THB Av Villas A, por virtud del cual el pago de intereses y capital de los THB Av Villas B y de los THB Av Villas C se sujeta y condiciona al pago previo de (i) intereses y capital de los THB Av Villas A y (ii) de los demás conceptos relacionados en la Prelación de Pagos que tengan una prioridad de pago superior al pago de intereses y capital de los THB Av Villas B y de los THB Av Villas C. Igualmente por virtud de la subordinación de la emisión el pago de capital de los THB Av Villas C se sujeta y condiciona al pago previo de (i) intereses y capital de los THB Av Villas B y (ii) de los demás conceptos relacionados en la Prelación de Pagos que tengan una prioridad de pago superior al pago de capital de los THB Av Villas C.

8.2.2.1 Subordinación de los THB Av Villas B

En desarrollo de la subordinación de los THB Av Villas B, los pagos por intereses a los THB Av Villas B están subordinados al pago de los conceptos relacionados en los literales a. hasta l. inclusive de la Prelación de Pagos. Una vez cubiertos tales conceptos se procede al pago por intereses de los THB Av Villas B en cada Fecha de Pago. Igualmente los pagos por capital a los THB Av Villas B están subordinados al pago de los conceptos relacionados en los literales a. hasta n. inclusive de la Prelación de Pagos. Una vez cubiertos tales conceptos en su totalidad se procede al pago de capital de los THB Av Villas B en cada Fecha de Pago.

Sobre el Saldo de Capital Vigente de los THB Av Villas B se seguirán causando intereses a su tasa facial.

8.2.2.2 Subordinación de los THB Av Villas C

En desarrollo de la subordinación de los THB Av Villas C, los pagos de capital de los THB Av Villas C están subordinados al pago de los conceptos relacionados en los literales a. hasta o. inclusive de la Prelación de Pagos. Una vez tales conceptos hayan sido cubiertos en su totalidad habrá lugar al pago por capital de los THB Av Villas C en cada Fecha de Pago de conformidad con el orden de prelación que le corresponda a cada Serie de los THB Av Villas C.

8.2.3 Causal de Suspensión de Pagos de los THB Av Villas B

Es un Mecanismo de Cobertura que da lugar (i) a la suspensión de pagos de intereses a los THB Av Villas B y (ii) al Pago de Capital Anticipado de los THB Av Villas A que procede y se mantiene vigente en caso de, y durante el término en que: (i) el Indicador de Severidad sea superior a 40% en cada Fecha de Liquidación; o (ii) la calificación crediticia del Banco Av Villas sea inferior a cualquiera de las siguientes calificaciones: (x) A mas (A+) en el largo plazo o (y) DP1 menos (DP1-) en el corto plazo de conformidad con la escala de la sociedad calificadora Duff & Phelps, o su equivalente en la escala de otras sociedades calificadoras. La calificación crediticia requerida para la procedencia de la Causal de Suspensión de Pagos de los THB Av Villas B debe ser otorgada por una sociedad calificadora de valores debidamente autorizada por la Superintendencia de Valores.

Igualmente la Causal de Suspensión de Pagos de los THB Av Villas B procederá en caso de que el Administrador Autorizado incumpla su obligación de pago de los Gastos de Administración de los Créditos Hipotecarios en desarrollo del Contrato de Administración. En este caso la Causal de Suspensión de Pagos de los THB Av Villas B se mantendrá vigente a partir del incumplimiento y hasta que el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A se reduzca a cero (0).

8.2.4 Sobrecolateralización

Mecanismo de Cobertura por virtud del cual los Activos Subyacentes a partir de los cuales se conforma la Universalidad Banco Av Villas exceden en su cuantía el monto de los THB Av Villas que se emiten con respaldo en tales Activos Subyacentes. Los recursos derivados de la diferencia entre los Activos Subyacentes y el monto de los THB Av Villas emitidos a partir de tales Activos Subyacentes (el Monto Sobrecolateralizado) se destina a cubrir potenciales defectos en el Flujo Recaudado que se lleguen a presentar durante el Término de Vigencia para realizar los pagos a cargo de la Universalidad Banco Av Villas con sujeción a la Prelación de Pagos.

El Monto Sobrecolateralizado se establece como la sumatoria de (a) las provisiones registradas contablemente en la Universalidad Banco Av Villas sobre (i) los saldos de

capital de los Créditos Hipotecarios en cuentas de balance, (ii) los saldos de intereses de los Créditos Hipotecarios en cuentas de balance y (iii) los saldos de pagos por cuenta de clientes de los Créditos Hipotecarios en cuentas de balance, (b) el saldo del pasivo diferido de los Créditos Hipotecarios en cuentas de balance y (c) los registros contables efectuados en la Universalidad Banco Av Villas por concepto de (i) los saldos de corrección monetaria de los Créditos Hipotecarios en cuentas contingentes y (ii) los saldos de intereses de los Créditos Hipotecarios en cuentas contingentes, en todos los casos a la fecha de creación de la Universalidad Banco Av Villas.

8.2.5 Índices de siniestralidad cubiertos con los Mecanismos de Cobertura de la Emisión Banco Av Villas

Los Mecanismos de Cobertura han sido estructurados para minimizar el impacto que puedan tener los riesgos de liquidez, crédito y contraparte derivados de los Créditos Hipotecarios en el cumplimiento de las obligaciones de pago a cargo de la Universalidad Banco Av Villas en desarrollo del Proceso de Titularización. A continuación se relacionan los índices de siniestralidad derivados de riesgo de crédito cubiertos a través de los Mecanismos de Cobertura de la Emisión Banco Av Villas:

8.2.5.1 Fondo de Reserva

A través de este Mecanismo de Cobertura de la Universalidad Banco Av Villas se cubre el riesgo de liquidez generado por desplazamientos en los tiempos de los procesos judiciales y de los tiempos de venta de los inmuebles en el mercado inmobiliario porque le provee a la estructura una cobertura que soporta un incremento de los tiempos promedios en 25% (escenario AA+) con respecto a su escenario promedio.

8.2.5.2 Subordinación de la Emisión Banco Av Villas

A través de este Mecanismo de Cobertura de la Universalidad Banco Av Villas se cubre el riesgo de crédito generado por la variación de la severidad de la pérdida porque le provee a la estructura una cobertura que soporta un incremento en la severidad de la pérdida de 25% (Escenario AA+) con respecto a su escenario promedio.

8.2.5.3 Sobrecolateralización de la Emisión Banco Av Villas

A través de este Mecanismo de Cobertura de la Universalidad Banco Av Villas se cubre el riesgo de crédito generado por la variación severidad de la pérdida porque le provee a la estructura una cobertura que soporta una severidad de la pérdida de 25%.

8.3 Condiciones de la oferta y colocación de la Emisión Banco Av Villas

8.3.1 Oferta privada de THB Av Villas A

Los THB Av Villas A son objeto de retitularización a través de la Emisión TECH en los términos señalados en el numeral 3.2.2 del Reglamento. En tal sentido y en cumplimiento de lo establecido en el párrafo 3 del artículo tercero de la Resolución 775 de 2001 (adicionado por la Resolución 223 de 2002) de la Superintendencia de Valores, los THB Av Villas A exclusivamente, no son objeto de oferta pública, no serán objeto de negociación en el mercado secundario y no serán inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios. La Titularizadora realiza la suscripción privada de los THB Av Villas A para su posterior separación patrimonial en la Universalidad TECH.

8.3.2 Oferta pública de THB Av Villas B y THB Av Villas C

Los THB Av Villas B y los THB Av Villas C tienen la condición de títulos subordinados dentro de la estructura de la Emisión Banco Av Villas; no serán objeto de retitularización a través de la Emisión TECH y serán objeto de oferta pública en el mercado de capitales en desarrollo de la regulación definida en la Resolución 775 de 2001 de la Superintendencia de Valores para el efecto.

8.3.2.1 Destinatarios de la oferta

La oferta de THB Av Villas B y THB Av Villas C estará dirigida al público en general.

8.3.2.2 Publicación de la oferta

El Banco publicará el Aviso de Oferta Pública a su discreción en un diario de amplia circulación nacional.

8.3.2.3 Vigencia de la oferta

La oferta de THB Av Villas B y THB Av Villas C estará vigente durante el término señalado en el Aviso de Oferta Pública.

8.3.2.4 Plazo de colocación

El plazo de colocación será de doce (12) meses contados a partir del Día Hábil que corresponda al de publicación del primer Aviso de Oferta Pública.

8.3.2.5 Mecanismos de Colocación

La colocación de los THB Av Villas B y de los THB Av Villas C se realizará a través del mecanismo de underwriting al mejor esfuerzo, de conformidad con las siguientes reglas:

- a. El precio de colocación será el Precio Par (100% del valor nominal) calculado a la Fecha de Cumplimiento del Underwriting de los THB Av Villas B y los THB Av Villas C definido en el Aviso de Oferta Pública.
- b. Los Inversionistas deberán presentar sus solicitudes de suscripción a través del Agente Colocador.
- c. El Agente Colocador deberá enviar las demandas con sujeción a las condiciones definidas en el Contrato de Underwriting.

Para el cumplimiento de su gestión el Agente Colocador se sujetará a las condiciones establecidas en el Contrato de Underwriting.

8.3.2.6 Condiciones de liquidación y cumplimiento

Las condiciones de liquidación y cumplimiento se relacionan en el **Anexo 10** de este Prospecto.

8.3.3 Obligación especial del Agente Colocador

8.3.3.1 Prevención de actividades delictivas

Con el fin de velar por el cumplimiento de las normas legales sobre prevención de actividades delictivas contenidas en la Ley 190 de 1995, el Agente Colocador deberá dar estricto cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 39 y 40 de la Ley y a lo reglamentado en la Circular Externa 04 de 1998 de la Superintendencia de Valores y la Circular 025 de 2003 de la Superintendencia Bancaria, y las demás normas que las sustituyan o modifiquen. Para el efecto deberá dejar constancia de haber efectuado las actividades de control.

8.4 Agente Colocador

Correval S. A: Dirección : Carrera 7a. No. 33-42 piso 7 Bogotá-Colombia; Tel:3394848
ext 437- 3394400, www.correval.com

Sección 9

Calificación de la Emisión Banco Av Villas

9.1 Síntesis de la calificación de la Emisión Banco Av Villas

A continuación se presenta una síntesis de la calificación emitida por las Sociedades Calificadoras de Valores a la Emisión Banco Av Villas. El reporte completo de las calificaciones otorgadas a la Emisión Banco Av Villas puede ser consultado en el sitio de internet de El Banco www.avvillas.com.co con encadenamiento al sitio de internet de www.titularizadora.com:

9.1.1 Duff & Phelps de Colombia

“Resumen

Calificaciones asignadas a los Títulos Hipotecarios TH Banco Av Villas

Títulos A Banco Av Villas.....	AA+
Títulos B Banco Av Villas	A+
Títulos C1 Banco Av Villas	BBB
Títulos C2 Banco Av Villas	BB
Títulos C3 Banco Av Villas	B

Por su parte, el Título A Banco Av Villas emitido por la universalidad Banco Av Villas, la cual contiene la cartera hipotecaria vencida originada por Av Villas, cuenta con los siguientes mecanismos de apoyo crediticio:

- Fondo de Reserva Banco Av Villas, el cual se constituye al momento de la constitución de la universalidad Banco Av Villas con un monto de 309 millones de UVR's, lo que equivale al 50% del Título A Banco Av Villas. Este mecanismo será utilizado como cobertura para los Títulos Hipotecarios Banco Av Villas Clase A cuando se presente un defecto en el flujo recaudado de los créditos hipotecarios que afecte el pago de intereses y capital de los títulos mencionados de conformidad con la prelación de pagos de la Universalidad Banco Av Villas. Para tales efectos, los recursos del Fondo de Reserva Banco Av Villas serán invertidos en TES Ley 546 y se mantendrá en liquidez a la vista el monto equivalente a una año y medio del pago de intereses del Título A Banco Av Villas.
- Subordinación equivalente al 50% del saldo de capital Título A Banco Av Villas a la fecha de emisión representada por el Título B Banco Av Villas y una subordinación equivalente al 42% del saldo de capital Título A Banco Av Villas a la fecha de emisión representada por los Títulos C1, C2 y C3 Banco Av Villas, para una subordinación total del 92% del saldo de capital inicial del Título A Banco Av Villas. Este mecanismo es aplicable como cobertura para Títulos Hipotecarios Banco Av Villas Clase A por virtud del cual el pago de intereses y capital de los Títulos Hipotecarios Banco Av Villas Clase B y el pago de capital de los Títulos Hipotecarios Banco Av Villas Clase C se sujeta y condiciona al pago previo de aquellos conceptos

relacionados en la prelación de pagos que tengan una prioridad de pago superior al pago de intereses y capital de tales títulos.

- Sobrecolateralización equivalente al 100% aproximadamente del saldo de capital Título A Banco Av Villas a la fecha de emisión. El monto sobrecolateralizado corresponde a la sumatoria de (1) las provisiones registradas contablemente por el Banco Av Villas sobre los saldos de capital de los créditos hipotecarios en cuentas de balance, los saldos de intereses en cuentas de balance y los saldos de pagos por cuenta de clientes en cuentas de balance y (2) los saldos de corrección monetaria de los créditos hipotecarios en cuentas contingentes y los saldos de intereses de los créditos hipotecarios en cuentas contingentes, en ambos casos a la fecha de creación de la Universalidad Banco Av Villas.”

9.1.2 BRC Investor Services S.A

“Universalidad TH Banco Conavi y Universalidad TH Banco AV Villas

BRC INVESTOR SERVICES S.A.	TH A Conavi	TH B Conavi	TH C1 Conavi	TH C2 Conavi	TH C3 Conavi
TÍTULOS ESTRUCTURADOS DE CARTERA HIPOTECARIA UNIVERSALIDAD TH BANCO CONAVI	AA+ (Más)	AA	A	BBB	BBB

Títulos TH A Conavi y TH A AV Villas

Para los Títulos TH A Conavi y Título TH A AV Villas la calificación **AA+ (Más) en grado de inversión**, indica que la capacidad de repagar oportunamente capital e intereses es sumamente alta.

Las calificaciones asignadas consideran los mecanismos internos de cobertura, proporcionados por la subordinación de los títulos TH B y TH C de las universalidades TH de cada uno de los bancos originadores, el valor y calidad del fondo de reserva de las universalidades TH, el sobrecolateral proporcionado por el nivel de provisión de cada uno de los portafolios de cartera titularizados, en la estructura particular de la emisión en lo relacionado con las prioridades de pago, las características de la cartera a titularizar y en la calidad del emisor y administrador de la emisión, Titularizadora Colombiana.

Con el propósito de determinar la capacidad de la estructura para asumir desviaciones de los procesos de recuperación de las propiedades y su posterior venta, que impacten de manera negativa el flujo de caja de la estructura, se utilizó el criterio de “Cobertura de la pérdida esperada del portafolio” para así establecer de acuerdo con una matriz de calificación para los diferentes niveles de pérdida, la calificación de cada clase de título. Posteriormente, dicho nivel fue comparado con los estándares mínimos previstos por la calificadora para cada escala de calificación. BRC definió un escenario que contempla la peor situación a la que se verían enfrentadas las universalidades y los bancos originadores, a partir del cual todos los títulos fueron calificados.

De lo anterior se deriva la importancia que tiene la calidad de las políticas y procedimientos de recuperación de cartera de cada uno de los administradores de la cartera titularizada y la estructura financiera de los mismos, por cuanto la estructura contempla que los costos y gastos asociados a los

procesos de recuperación son asumidos por los bancos administradores, hasta tanto alguno incumpla con esta obligación contemplada en el contrato de administración. Con el objeto de medir la probabilidad de ocurrencia de este evento, BRC lo definió como el evento en que los bancos no cuentan con la capacidad financiera y de liquidez para asumir los gastos mencionados, en otras palabras se determinó la probabilidad de que la calificación de largo plazo de la compañía baje en más de 4 niveles, en un período inferior al del término de la emisión.

La obligación de los bancos originadores de suscribir los títulos B y C en el mercado de capitales constituyen un mecanismo de seguridad importante, por cuanto en la medida en que los procedimientos diseñados para la recuperación de la cartera y su correspondiente garantía les permitirá recuperar los recursos invertidos en estos títulos, que a su vez, por el mecanismo de subordinación, constituyen una mejora fundamental en la calidad crediticia de los títulos TH A de AV Villas y Conavi creando una estructura con Incentivo al Servicio..

Debido a que los títulos TH B y TH C de las universalidades TH Conavi y TH AV Villas, se encuentran subordinados al adecuado desempeño de los títulos TH A, el repago de estos títulos está sujeto a la diligente gestión de los bancos en los procesos de recuperación y ventas de las propiedades. En este sentido, cada banco tiene un incentivo importante por cuanto de esto depende la recuperación de su inversión. Adicionalmente la estructura tiene una cláusula de riesgo eventual, Causal de suspensión de pago de intereses al título TH B, que determina que en situaciones críticas lo que hace que en situaciones de estrés se aceleren los pagos a los TH A de cada Universalidad suspendiendo los pagos de intereses la TH B de cada Universalidad.

Considerando la estructura de los títulos, la cual se sintetiza en el cuadro N° 1, el comportamiento de los títulos TH A de los dos bancos originadores, son determinantes fundamentales de los títulos Tech. A su vez, el desempeño de los títulos TH A depende de la estructura de cada una de las universalidades, de los mecanismos de subordinación y de prioridad de pagos definidos en cada una de ellas, los fondos de reserva, y el nivel de provisión de los portafolios de cartera titularizados.

Los Títulos TH A Conavi y TH A Villas presentan un desempeño adecuado, es decir bajos los escenarios de tensión definidos por BRC, el títulos atiende el servicio de la deuda prometido oportunamente. La proporción del valor de la emisión de cada uno de los títulos respecto al valor de la cartera neta a ser titularizada responde a las diferencias crediticias de cada uno de los administradores.

Adicionalmente, está definida la conformación de un fondo de reserva como mecanismo de cobertura para los títulos TH A de Conavi y de Av Villas, el cual está constituido por una porción en efectivo, y otra en títulos TES Ley 546, los cuales proveen un flujo de caja permanente a la estructura. El Fondo de Reserva para cada Universalidad TH, representa el 50% del Título TH A de AV Villas y el 40% del Título TH A de Conavi, reflejando de nuevo las diferencias presentes en la calidad de los administradores de la cartera, de quienes depende el certero ingreso de recursos provenientes de la recuperación de la cartera a las universalidades. Dado el desfase existente entre los flujos de ingresos provenientes de la recuperación y posterior venta de las propiedades y los pagos correspondientes al servicio de los títulos, se determinó la constitución del Fondo de Reserva, el cual tiene un componente de efectivo equivalente a 1.5 años de intereses de los TH A, esto para mitigar el riesgo de mercado del fondo de reserva”. Las demás inversiones del fondo están compuestas por TES Ley 546, las cuales generan una cobertura adicional equivalente a 5 años.

Títulos TH B, TH C Conavi y TH B, TH C AV Villas

La calificación asignada a los Títulos TH B Conavi, **AA en grado de inversión**, indica una buena capacidad de repagar oportunamente capital e intereses, con un riesgo incremental limitado en comparación con las emisiones calificadas con la categoría más alta y al título TH B AV Villas, **A en grado de inversión**, indica una satisfactoria capacidad de repagar capital e intereses. Las emisiones de calificación A podrían ser más vulnerables a acontecimientos adversos (tanto internos como externos) que las obligaciones con calificaciones más altas. Al igual que el título TH A, la calificación se deriva de la aplicación del criterio de “cobertura de pérdida esperada” del portafolio de cartera titularizada, por cuanto este título en particular no cuenta con mecanismos de cobertura externos como el Mecanismo de Cobertura Parcial IFC. El nivel de pérdida esperada que el portafolio está en capacidad de sostener sin que el título incurra en incumplimiento, es concordante con el nivel de calificación asignado. La calificación de estos títulos se hizo bajo el enfoque de “*ultimate payment*”, lo cual quiere decir que se evalúa la capacidad de atender el servicio de la deuda, más no su oportunidad; esto constituye una diferencia importante con la calificación de los títulos TH A por cuanto en estos sí se evalúa y se pondera la capacidad de atender los pagos en el preciso momento prometido a los inversionistas.

El pago de intereses y capital a los títulos TH B de las dos universalidades TH, se encuentran subordinados a los títulos TH A; en el evento de cumplirse las condiciones para una causal de suspensión de pagos de intereses del título B, no se realizarán pagos de intereses a los TH B acelerando el pago de capital a los TH A. Con el exceso de caja de la universalidad deberá ser utilizado en el prepagado del capital del título TH A hasta que éste sea 0, con lo cual éste último adquiere toda prioridad.

El pago de capital a los títulos TH C de las dos universalidades TH, se encuentran subordinados al pago de capital los títulos TH B.

La calificación asignada a los Títulos TH C1 Conavi, **A en grado de inversión**, indica una satisfactoria capacidad de repagar capital e intereses. Las emisiones de calificación A podrían ser más vulnerables a acontecimientos adversos (tanto internos como externos) que las obligaciones con calificaciones más altas. La calificación asignada a los Títulos TH C2 Conavi, **BBB en grado de inversión**, indica una capacidad aceptable de repagar capital e intereses. La calificación asignada a los Títulos TH C3 Conavi, **BBB en grado de inversión** indica una capacidad aceptable de repagar capital e intereses. La calificación de estos títulos se hizo bajo el enfoque de “*ultimate payment*”, lo cual quiere decir que se evalúa la capacidad de atender el servicio de la deuda, más no su oportunidad. La calificación se deriva de la aplicación del criterio de “cobertura de pérdida esperada” del portafolio de cartera titularizada, por cuanto este título en particular no cuenta con mecanismos de cobertura externos. El nivel de pérdida esperada que el portafolio está en capacidad de sostener sin que el título incurra en incumplimiento, es concordante con el nivel de calificación asignado. El nivel de pérdida esperada de la cartera del título TH C2 y C3 es aproximadamente el mismo por cuanto tienen un perfil de riesgo similar reflejado en la calificación.

La calificación asignada a los Títulos TH C1 y TH C2 AV Villas, **BB en grado especulativo**, aunque no representa un grado de inversión, esta calificación sugiere que la probabilidad de incumplimiento es considerablemente menor que para emisiones de calificación más baja. La calificación asignada a los Títulos C3 AV Villas, **B en grado especulativo**, indican un nivel más alto de incertidumbre y por lo tanto mayor probabilidad de incumplimiento que las emisiones con mayor calificación. Cualquier acontecimiento adverso podría afectar negativamente el pago

oportuno de capital e intereses. Sin embargo, existen considerables factores de incertidumbre que podrían afectar la capacidad de cumplir adecuadamente con los compromisos de servicios de la deuda. La calificación se deriva de la aplicación del criterio de “cobertura de pérdida esperada” del portafolio de cartera titularizada, por cuanto este título en particular no cuenta con mecanismos de cobertura externos. El nivel de pérdida esperada que el portafolio está en capacidad de sostener sin que el título incurra en incumplimiento, es concordante con el nivel de calificación asignado, el cual es similar para los títulos C2 y C3.

La diferencia en las calificaciones de los títulos TH C de los dos bancos es un reflejo de la calificación crediticia de éstos y de los diferentes niveles de provisión de los portafolios de cartera. Mientras que Conavi presenta un nivel de provisión del 49%, AV Villas presenta una provisión del 40%, lo cual incide en un nivel de pérdida esperada mayor para estos títulos que para los de Conavi.

Los títulos TH C de las dos universalidades TH, se encuentran subordinados a los títulos TH B y TH A, ningún pago al capital de los títulos TH C puede ser realizado antes de que el capital de TH A y TH B sea cero.

La capacidad operativa y administrativa de la Titularizadora, reflejada en el proceso de selección de la cartera a titularizar y de los administradores de ésta, es otra de las fortalezas del proceso. La evaluación por parte de BRC de estos procesos evidencia la ejecución de estándares exigentes y consistentes con las calificaciones asignadas, además de la existencia de procesos de control a los bancos administradores que previenen el uso de prácticas en la labor de cobranza que no sean eficientes y óptimas.”

9.2 Información general respecto de las Sociedades Calificadoras de Valores

Los socios, administradores y miembros de la Junta Directiva de las Sociedades Calificadoras de Valores son personas completamente independientes y no tienen ningún vínculo económico ni financiero, directo o indirecto con el Banco Av Villas lo que le permite a tales sociedades emitir opiniones con un criterio totalmente independiente.

9.2.1 Duff & Phelps de Colombia

Fue la primera sociedad calificadora de valores autorizada para operar en Colombia mediante Resolución No. 0712 de agosto 5 de 1994 de la Superintendencia de Valores. La entidad se encuentra inscrita en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios. Sus socios son Duff & Phelps Credit Rating Co. firma que tuvo su origen en Chicago, en 1932. En 1991 Duff & Phelps fusionó sus actividades de calificación de valores con McCarthy, Crisanti & Maffei, sociedad calificadora de alto prestigio en los Estados Unidos, especializada en la calificación de emisiones de alto rendimiento. En el 2000 Fitch-IBCA sociedad calificadora de valores con presencia en Europa y Estados Unidos adquirió a Duff & Phelps, con lo cual consolidó su operación como una de las tres calificadoras más grandes del mundo. La empresa resultante se denomina Fitch Inc.

9.2.2 BRC Investors Services S.A

Es una sociedad calificadora de valores autorizada para operar en Colombia mediante Resolución 65 de febrero 2 de 1998 de la Superintendencia de Valores e Intermediarios. Desde que inició operaciones en el mercado colombiano en 1998, BRC Investor Services (anteriormente BankWatch Ratings de Colombia) ha realizado calificaciones de riesgo bancario, de empresas de servicios financieros, aseguradoras, bonos corporativos y emisiones estructuradas.

Sección 10

Información del Emisor

10.1 Constitución y autorizaciones

El Banco Comercial AV Villas S.A., antes Corporación de Ahorro y Vivienda Las Villas, se constituyó mediante Escritura Pública No. 5700 del 24 de noviembre de 1972. La Asamblea General de Accionistas celebrada el 28 de febrero de 2002, en cumplimiento de la Ley 546 de 1999 y tal como consta en el acta N. 76, aprobó realizar los ajustes necesarios para adecuar la naturaleza jurídica a Banco Comercial AV Villas S.A.

10.2 Reformas estatutarias

La duración establecida de los Estatutos es hasta el 24 de octubre de 2071, pero podrá disolverse o prorrogarse antes de dicho término. Las Reformas estatutarias de los últimos cuatro años, son las siguientes:

- Reforma efectuada por la E.P. No. 160 del 28 de enero de 2.000 de la Notaría Veintitrés de Bogotá. Asamblea General Extraordinaria No. 63 del 2 de noviembre de 1.999, por la cual se protocolizó el compromiso de fusión, se modificaron los estatutos del Banco en lo referente al aumento de capital autorizado y a la denominación de la entidad “Corporación de Ahorro y Vivienda AV Villas.”
- Reforma efectuada por la E.P. No. 753 del 13 de marzo de 2.000 de la Notaría Veintitrés de Bogotá. Asamblea General Ordinaria No. 66 del 29 de febrero de 2.000, por la cual se formalizó la reforma a los artículos Trigésimo Tercero (reuniones) y Quincuagésimo – Primero (Suplentes del Presidente) de los estatutos de la entidad.
- Reforma efectuada por la E.P. No. 1.887 del 08 de junio de 2.001 de la Notaría Veintitrés de Bogotá. Asamblea General Extraordinaria No. 72 del 8 de junio de 2.001, por la cual se protocoliza la reforma a los artículos trigésimo segundo (reuniones) y sexagésimo primero (corte de ejercicio) de los estatutos sociales (esta reforma solo aplica para el año 2001).
- Reforma efectuada por la E.P. No. 3.362 del 31 de agosto de 2.001 de la Notaría Veintitrés de Bogotá. Asamblea General Extraordinaria No. 73 del 31 de agosto de 2.001, con la cual se protocoliza la reforma al artículo Quinto (Capital autorizado), y a los artículos Cuadragésimo Octavo, Quincuagésimo Segundo y Quincuagésimo Sexto, con el objeto de adicionar las funciones de la Junta Directiva, el Presidente y el Revisor Fiscal; con el propósito de acoger lo dispuesto en la Resolución No. 0275 de 2001 de la Superintendencia de Valores, para adoptar un Código de Buen Gobierno en la entidad.
- Reforma efectuada por la E.P. No. 4.206 del 19 de octubre de 2.001 de la Notaría Veintitrés de Bogotá. Asamblea General Extraordinaria No. 75 del 19 de octubre de

2.001, por la cual se protocoliza la reforma al artículo Quinto (aumento de capital) de los estatutos sociales de la entidad.

- Reforma efectuada por la E.P. No. 912 del 21 de marzo de 2.002 de la Notaría Veintitrés de Bogotá. Asamblea General Ordinaria No. 76 del 28 de febrero de 2.002, por la cual se protocoliza la reforma al párrafo único del artículo Quincuagésimo – Primero de los estatutos para incrementar en tres el número de representantes legales para asuntos judiciales y extrajudiciales, igualmente se reformaron los artículos necesarios para realizar los ajustes pertinentes para adecuar la naturaleza jurídica de la entidad a Banco Comercial.
- Reforma efectuada por la E.P. No. 1.284 del 23 de abril de 2.002 de la Notaría Veintitrés de Bogotá. Asamblea General Extraordinaria No. 77 del 19 de abril de 2.002, por la cual se protocolizó la reforma al artículo Primero (Naturaleza y Denominación) y al artículo Octavo (Colocación de Acciones) de los estatutos sociales de la entidad.
- Reforma efectuada por la E.P. No. 3.237 del 10 de septiembre de 2.002 de la Notaría Veintitrés de Bogotá. Asamblea General Extraordinaria No. 78 del 30 de agosto de 2.002, por la cual se protocoliza la reforma al artículo Quincuagésimo - Primero de los estatutos sociales del Banco, para incrementar en ocho el número de representantes legales.

10.3 Capital social

El capital autorizado es la cantidad de \$71.000'000.000. El capital suscrito y pagado del Banco al 31 de diciembre de 2003 asciende a la suma de \$18.622'129.500.

10.4 Composición accionaria

Con corte a 31 de diciembre de 2003 la distribución de la composición accionaria es la siguiente:

Accionista	Total acciones suscritas	Participación
GRUPO AVAL ACCIONES Y VALORES S.A.	125.986.626	67,654252968223%
RENDIFIN S.A.	24.583.807	13,201394072574%
BANCO DE BOGOTA	17.048.461	9,154947075199%
BANCO DE OCCIDENTE S.A.	14.002.269	7,519155636846%
VERACRUZ S.A.	783.932	0,420967967170%
SEGUROS DE VIDA ALFA S.A.	690.815	0,370964555906%
SEGUROS ALFA S.A.	490.941	0,263633114569%
FABRICA NACIONAL DE AUTOPARTES S.A.FANALCA S.A.	429.190	0,230473104593%
ANDES S.A.	113.897	0,061162178042%
LOSADA TORRES ALBERTO	70.673	0,037951083951%
SUBTOTAL	184.200.611	98,914901757074%
OTROS ACCIONISTAS	2.020.684	1,084893643608%
TOTAL ACCIONES EN CIRCULACION	186.221.295	100,000%

10.5 Relaciones de subordinación

El Banco AV Villas es subordinado del Grupo Aval Acciones y valores S.A.

10.6 Misión Corporativa

Somos la entidad financiera que cuenta con una estrategia comercial fundamentada en elementos diferenciadores para ofrecer a sus clientes, usuarios y al público en general, un completo portafolio de productos y servicios que satisfagan permanentemente sus necesidades financieras. Contamos con una amplia red de oficinas, cajeros automáticos y servicios electrónicos con tecnología de punta y un equipo humano profesional, comprometido y en constante crecimiento, que ofrece un excelente servicio. AV villas debe ser rentable para sus accionistas, brindar bienestar a sus funcionarios y contribuir al desarrollo social y económico del país.

10.7 Principios y directrices

El Banco AV Villas debe operar bajo los valores de honestidad, lealtad, respeto y responsabilidad. Adicionalmente debe tener las creencias de proactividad, orientación al cliente, trabajo en equipo, orientación a resultados, exigencia, seguimiento y compromiso.

10.8 Organización y administración

10.8.1 Junta Directiva

La Junta Directiva a Marzo de 2004 está compuesta por las siguientes personas:

Principales	Suplentes
Alejandro Figueroa Jaramillo	Juan Maria Robledo Uribe
Ignacio Zuloaga Sevilla	Alberto Mariño Samper
Diego Rodríguez Piedrahita	Julio Leonzo Alvarez Alvarez
Agustín Esguerra Restrepo	Luis Fernando Pabón Pabón
Pablo Albir Sotomayor	Luis Fernando de Guzmán Mora

10.8.2 Presidente de la compañía y suplentes

Como Presidente del Banco AV Villas ha sido designada la doctora Esther América Paz Montoya. Los representantes legales suplentes son el doctor Carlos Alberto Vélez Moreno, Vicepresidente Financiero y el doctor Juan Carlos Matamoros López, Vicepresidente Comercial.

10.9 Evolución de la actividad comercial

Siguiendo los lineamientos de la Planeación Estratégica trazada por el Banco, el área comercial estuvo enfocada durante el 2003 al cumplimiento de los siguientes objetivos:

- Incrementar de forma rentable, mediante nuevos productos, la participación en el mercado tanto en el activo como en el pasivo.
- Aumentar la eficiencia del canal de sucursales garantizando su rentabilidad.
- Garantizar el cumplimiento presupuestal del rubro de otros ingresos, rentabilizando los canales electrónicos y los convenios.
- Profundizar la relación con clientes aumentando el número promedio de productos e incrementando su rentabilidad.
- Mejorar la calidad de servicio al cliente externo e interno y fortalecer la cultura de servicio.
- Mejorar el posicionamiento de marca del Banco en nuestro mercado objetivo.

En el frente del pasivo, el Banco inició el segundo semestre del año con el objetivo de crecer las captaciones en ahorro y CDT, y entrar a participar en el mercado de Cuenta Corriente, con una meta de \$10.000 millones en este producto. Al cierre del año 2003, se logró una captación de \$31.095 millones en cuenta corriente y sobregiros por valor de \$445 millones.

Al cierre de diciembre de 2003 se alcanzó en ahorros la cifra de \$1.403 millardos, \$67.192 millones superior a la registrada en junio de 2003 y \$ 194.830 millones mas que en diciembre 31 de 2002, lo que corresponde a un incremento de 5.03% para el semestre y de 10.87% para el año.

En la captación a término fijo (CDT) al cierre del año se llegó a \$1.215 millardos, lo que significa una disminución del 9.68% en el año y de 11.31% en el semestre.

Al lograr un crecimiento sostenido en ahorros, mas la captación obtenida en cuenta corriente, se continuó dentro del objetivo de mejorar la composición del pasivo del Banco. El total de las captaciones se incrementó en \$38.442 millones, lo que representa un crecimiento del 1.47% en el año.

En lo que se refiere al costo de las captaciones, la estrategia de sustitución de pasivos de alto costo y crecimiento de los depósitos de tasa baja ha tenido un impacto positivo en la estructura de depósitos que, como ya se mencionó anteriormente, se refleja en el hecho de que la tasa total de captaciones pasó de 5.89% en junio de 2003 a 5.69% en diciembre de 2003.

En cuanto a las cifras del activo, son varios los logros alcanzados entre los que se destacan:

- Fortalecimiento de la línea de libranza mediante la firma de convenios con importantes entidades del estado logrando en los últimos dos meses del año la reactivación de esta línea de crédito, lo que se refleja en el aumento de las colocaciones que durante el segundo semestre del 2003 alcanzaron \$1.108 millones frente a los \$294 millones desembolsados en el primer semestre del mismo año. De esta forma, el saldo de esta cartera presentó una variación de 94.7% entre junio y diciembre de 2003 al pasar de \$835 millones a \$1.625 millones.
- Lanzamiento del primer paquete de “Retanqueos” para los deudores de Credivillas Personal (crédito de consumo), logrando un porcentaje de retoma de más del 32%. Este programa continuará en forma permanente.
- Ampliación del portafolio de productos a través del lanzamiento de la Maxicuenta, que es un concepto de paquete de productos del activo y del pasivo, que incluye crédito de consumo, crédito rotativo, tarjeta de crédito y sobregiro, con cobros de cuota de manejo diferenciales según el número de productos con que cuente el cliente.
- Se continúa fortaleciendo la presencia de AV Villas como entidad otorgadora de crédito en los mercados empresariales y corporativos, a través de la División de Banca Empresarial que se consolidó en el segundo semestre de 2003 con la contratación de nueve Gerentes de Cuenta a nivel nacional.

Como resultado de estas actividades, junto con la permanente presencia en el mercado de crédito de vivienda, se logró incrementar la cartera productiva en el año 2003 en 3.0%, tal como ya se anotó, logrando contrarrestar la caída normal de la antigua cartera de vivienda con el dinamismo de las nuevas líneas empresariales y de consumo.

Con respecto a los ingresos por comisiones, se continuó con la política de fijar tarifas competitivas por los servicios ofrecidos, promoviendo la utilización de los diferentes canales electrónicos, optimizando la ubicación de cajeros automáticos y rentabilizando los convenios de recaudo y pago de nóminas.

En cuanto al tema de servicio al cliente interno y externo, se dio continuidad al proceso iniciado en el primer semestre del 2003, implementando además el programa de Líderes de Servicio en la totalidad de las áreas de Dirección General. Se reforzó el trabajo de mejoramiento en áreas críticas de servicio interno y se iniciaron evaluaciones de servicio y planes de acción con el cliente de crédito constructor. Durante el año 2003 se logró un mejoramiento del 9% en la calidad del servicio al cliente externo y en cuanto al servicio interno, el nivel de satisfacción pasó del 79.1% al 86.3%. Continuamos concientes de que en el campo de servicio siempre existirá un amplio espacio de mejoramiento.

En el área de mercadeo se finalizó con éxito el plan piloto para la implementación del Proyecto de CRM desarrollado en 5 oficinas de la Regional Bogotá y se consolidó la base

única de clientes con la cual se implementará el proyecto a nivel nacional en el 2004. Paralelamente se lanzó a la Red de Oficinas la segmentación de clientes tanto de personas naturales como jurídicas y la oferta integral de productos definida para cada segmento de acuerdo con sus necesidades particulares, herramientas que apuntan a incrementar la fidelidad de nuestros clientes con un mayor número de productos por cada uno de ellos y mayor rentabilidad para el Banco.

Con respecto a la imagen y continuando con el manejo del concepto “Lo que quieres tener”, se trabajó en el apoyo al lanzamiento de productos y estrategias, acompañado por las campañas regionales que han dado un gran auge a la imagen del Banco a nivel regional, logrando un aumento importante en el posicionamiento de nuestra marca: el “Top of Mind” de AV Villas al cierre del año se encuentra entre las tres marcas más reconocidas gracias a que este indicador pasó de 8.9 en junio de 2002 a 11.1 en noviembre de 2003, sin que para ello haya sido necesario incrementar considerablemente los niveles de inversión publicitaria. Adicionalmente, se efectuaron todas las investigaciones de mercado necesarias para el lanzamiento de AV Villas como Banco Comercial, el cual se realizó en el 2004.

10.10 Información financiera

La información Financiera del Banco Av villas se anexa en los estados financieros con corte al 31 de diciembre de 2003 y 31 de marzo de 2004 **Anexo 11** de este Prospecto. La información adicional del Emisor exigida por el artículo 20 de la Resolución 775 de 2001 puede ser consultada en el sitio de internet www.avvillas.com.co

10.11 Información sobre las relaciones laborales

Las relaciones laborales se rigen por las leyes colombianas vigentes sobre la materia. No existe en la compañía organización sindical. El número de empleados al 31 de diciembre de 2003 asciende 3.241 empleados. El domicilio principal está ubicado en la ciudad de Bogotá, Colombia y opera a través de doscientas trece (213) oficinas en todo el país.

10.12 Descripción del sector económico

Av Villas hace parte del sector de servicios financieros, el cual a principios de esta década se encontraba en una severa crisis que afectó de manera directa a muchas entidades obligándolas a liquidarse, fusionarse y a la mayoría a emprender urgentes esfuerzos de capitalización. Sin embargo, esta difícil situación sirvió para confirmar la solidez de los principales bancos nacionales que mantuvo la confianza del público ahorrador en el sistema y permitió el ingreso de inversionistas extranjeros, lo cual le dio mayor dinamismo al sector. La recomposición y ordenamiento del sector financiero, cuenta con el aval del Estado y la participación directa del gobierno, los cuales supervisan y adelantan reformas en diversos frentes que permitan manejar en forma más real los riesgos a que están expuestas por su labor de administración del ahorro y crédito públicos.

Actualmente el sistema financiero colombiano cuenta con un patrimonio que supera los \$11.2 billones y en el año 2003 alcanzó utilidades por \$1.8 billones. Estos resultados han sido posibles como consecuencia de la dinámica observada en la cartera del sector que, mientras en el primer semestre del 2003 presentó un crecimiento en lo corrido del año de 3,0%, a diciembre registró un incremento de 3.8% frente a junio de 2003 para una variación en lo corrido del año de 6.8%, generando que los ingresos por intereses se incrementen. Los gastos financieros de las entidades tuvieron una importante contribución a las utilidades del sistema a causa de los bajos niveles de tasa de interés y a la recomposición de los depósitos bancarios desde CDT hacia cuentas de ahorro. Por otro lado, los indicadores de calidad de cartera, que muestran la salud del sistema financiero, también han continuado su mejoría y es así como el índice de cartera vencida se ubicó en 7.7%, el mejor desde febrero de 1998.

Uno de los sectores de mayor incidencia sobre la banca es el sector constructor, el cual en el año 2003 mostró una dinámica favorable ya que las nuevas obras crecieron significativamente en un 30.9% frente a igual período de 2002 y un 50.6% frente al trimestre inmediatamente anterior. Para el caso de la oferta de vivienda y otro tipo de construcciones, crecieron 5.0% anual en el tercer trimestre, tasa muy inferior al registro de 27.5% observado durante el trimestre abril - junio. El positivo comportamiento de este sector resulta de gran importancia para el desarrollo de la economía, teniendo en cuenta su aporte en lo que se refiere a mano de obra y uso de materiales, constituyéndose en un factor clave para la generación de empleo directo e indirecto. Para el 2004 la actividad constructora se proyecta como una de las más dinámicas dentro del crecimiento de la producción nacional, beneficiando el desempeño del sector de servicios financieros.

10.13 Políticas de Buen Gobierno Corporativo

El Banco adoptó el Código de Buen Gobierno Corporativo en la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas No. 73 del 31 de agosto de 2001; dicho Código de Buen Gobierno se encuentra publicado en el sitio de internet de la entidad www.avvillas.com.co

10.14 Estructuración Financiera y Legal de la Emisión Banco Av Villas

La estructuración financiera y legal de la Emisión Banco Av Villas en desarrollo del Proceso de Titularización ha sido realizada por la Titularizadora Colombiana S.A a través de los siguientes grupos:

Grupo de Estructuración Financiera	
Vicepresidente Financiero	Mauricio Amador Andrade
Director de Estructuración y Riesgo	Oscar Leiva Villamizar
Analista de Estructuración y Riesgo	María Alexandra Sánchez Puentes
Analista de Estructuración y Riesgo	Javier Sánchez Sánchez
Grupo de Asesoría legal	
Secretario General	Oscar Eduardo Gómez Colmenares
Analista Jurídico	Juan José Parada Holguín
Analista Jurídico	Héctor Mauricio Santaella Mogollón

La supervisión y coordinación de la estructuración financiera y legal de la Emisión Banco Av Villas en desarrollo del Proceso de Titularización ha sido realizada por el Banco Av Villas a través de los siguientes grupos:

Area Financiera y Operativa	
Presidenta	Esther América Paz Montoya
Vicepresidente Financiero	Carlos Alberto Vélez Moreno
Vicepresidente Comercial	Juan Carlos Matamoros López
Vicepresidente Administrativo	Luis Estela Ramírez Alvarez
Vicepresidente de Tecnología	Rodolfo Vélez Borda
Vicepresidente de Cobranza Administrativa	Rodrigo Correa Botero
Vicepresidente de Cobranza Jurídica	José Fernando Garrido
Vicepresidente Inmobiliario	Juan Camilo Angel Mejía
Vicepresidente de Riesgo, Crédito y Cartera	Jorge Raúl Garcia Ramírez
Gerente de Planeación	Javier Navarro
Contralora	Norma Isabel Ramírez Gracia
Area Legal	
Vicepresidente Jurídico	Adriana Zapata Giraldo
Gerente División Acciones	Lucellen Castañeda Sánchez
Gerente División Entes Reguladores	Mónica Marcela Toro Arango
Gerente División Jurídica	María Luz Munevar Torres

Sección 11
Anexo de Definiciones

- | | |
|---|---|
| 1. Activos Subyacentes | Son los activos descritos en la sección 7.1 de este Prospecto |
| 2. Acuerdo de Intención | Es el acuerdo de intención y confidencialidad suscrito entre El Banco y la Titularizadora de fecha 7 de junio de 2004 en el cual se establecen las obligaciones en cabeza de cada entidad para el desarrollo del Proceso de Titularización. |
| 3. Administrador Autorizado | Es el Banco Av Villas S.A. |
| 4. Administrador Autorizado Sustituto | Es la persona jurídica designada por la Titularizadora para realizar el Proceso de Administración de Créditos Hipotecarios en el evento de la sustitución del Administrador Autorizado en desarrollo del Contrato de Administración. |
| 5. Administrador del Proceso de Titularización | Titularizadora Colombiana S.A. |
| 6. Administrador de la Universalidad Banco Av Villas | Titularizadora Colombiana S.A. |
| 7. Año | Es un período de doce (12) meses calendario. |
| 8. Año Fiscal | Es el período de doce (12) meses transcurrido entre el primero 1 de enero y el 31 de diciembre de cada Año. |
| 9. Apropriación para el Fondo de Reserva | Es el resultado de restar en cada Fecha de Liquidación (i) la Cuantía Máxima del Fondo de Reserva menos (ii) el Saldo de Capital del Fondo de Reserva ambos en la Fecha de Liquidación, siempre y cuando el resultado sea mayor o igual a cero (0). |
| 10. Asamblea de Tenedores de THB Av Villas | Es la Asamblea de Tenedores de THB Av Villas de conformidad con lo dispuesto en el numeral 11.3 del Reglamento. |

- 11. Aseguradora** Son las compañías de seguros con las cuales se contratan las Pólizas de Vida Grupo Deudores, de Seguro de Incendio y Terremoto y de Cumplimiento.
- 12. Auditoría Externa** Es la gestión definida en el numeral 11.1 del Reglamento.
- 13. Auditor Externo** Pricewaterhousecoopers Ltda.
- 14. Autoridad Competente** Es la entidad a cuyo cargo se encuentre la vigilancia y control del (i) Banco Av Villas, (ii) la Titularizadora y/o (iii) del Proceso de Titularización durante el Término de Vigencia. A la Fecha de Emisión la vigilancia y control (i) del Banco Av Villas corresponde a la Superintendencia Bancaria, (ii) de la Titularizadora corresponde a la Superintendencia de Valores y (iii) del Proceso de Titularización corresponde a la Superintendencia de Valores.
- 15. Aviso de Oferta Pública** Es el Aviso de Oferta Pública de los THB Av Villas B y los THB Av Villas C
- 16. BVC** Es la Bolsa de Valores de Colombia
- 17. BRP** Son los bienes recibidos en pago de Créditos Hipotecarios ya sea por adjudicación en remate o directamente del Deudor.
- 18. Causal de Suspensión de Pagos de los THB Av Villas B** Mecanismo de Cobertura que da lugar (i) a la suspensión de pagos de intereses a los THB Av Villas B y (ii) al Pago de Capital Anticipado de los THB Av Villas A
- 19. Cesión de Créditos Hipotecarios** Es la opción consagrada a favor de los Deudores de Créditos Hipotecarios en el artículo 24 de la Ley 546 de 1999.
- 20. Cesión de Créditos Hipotecarios Normalizados** Es la opción consagrada a favor de los Deudores de Créditos Hipotecarios Normalizados en el artículo 24 de la Ley 546 de 1999.
- 21. Cierre Mensual** Es la fecha que corresponde al último día de cada mes que se tiene en cuenta para efectos de la

preparación de los estados financieros de la Universalidad Banco Av Villas.

- 22. Comisión de Administración** Es la remuneración a favor del Administrador Autorizado en los términos definidos en el numeral 8.3 del Reglamento o el Administrador Autorizado Sustituto por su gestión en desarrollo del Proceso de Administración en los términos del Contrato de Administración.
- 23. Comisión de Disponibilidad** Comisión (Facility Fee) a favor de la IFC que se causa al momento del otorgamiento del Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial IFC. Es el monto equivalente al resultado de multiplicar (i) la Tasa IFC por (ii) el Saldo Disponible del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC calculado a la Fecha de Pago del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC.
- 24. Comisión de Inicio** Comisión (Front-end-Fee) a favor de la IFC por un valor equivalente al menor entre (i) la cantidad de 635.072 UVR y (ii) el 1% del Saldo Disponible del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC en la Fecha de Emisión.
- 25. Comisión Operativa** Es el valor establecido a favor de la IFC en la sección 3.2.2 del Credit Enhancement Facility Agreement TIPS E-1
- 26. Comisión de Supervisión** Es el valor establecido a favor de la IFC en la sección 3.2.2 del Credit Enhancement Facility Agreement TIPS E-1
- 27. Comité de Inversionistas** Es el comité creado por la Titularizadora conformado por representantes de inversionistas institucionales en los términos definidos por la Resolución 275 de 2001 de la Superintendencia de Valores.
- 28. Componente de Efectivo** Es el monto en efectivo del Fondo de Reserva en cada Fecha de Liquidación.
- 29. Comunicación de Aceptación/Rechazo de la Liquidación del Precio de Readquisición** Es la comunicación a cargo de El Banco en la cual informa a la Titularizadora su aceptación o rechazo a la Liquidación del Precio de Readquisición del Crédito Hipotecario.

- 30. Contrato de Administración** Es el contrato de administración de Créditos Hipotecarios suscrito entre la Titularizadora y el Administrador Autorizado o el Administrador Autorizado Sustituto en los casos en que haya lugar.
- 31. Contrato de Depósito y Administración de la Emisión Banco Av Villas** Es el contrato suscrito entre el Emisor y Deceval mediante el cual se entrega en depósito y administración el Título Global que contiene la totalidad de THB Av Villas emitidos.
- 32. Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial IFC** Es el *Credit Enhancement Facility Agreement (CEFA)* ser suscrito entre la Titularizadora y la IFC para cubrir parcialmente los defectos del flujo recaudado de la Universalidad TECH
- 33. Contrato de Prestación de Servicios de Auditoría Externa** Es el contrato de prestación de servicios suscrito entre la Titularizadora y el Auditor Externo que reglamenta los términos y condiciones en que se desarrollará la Auditoría Externa de la Universalidad Banco Av Villas y del Proceso de Titularización.
- 34. Contrato de Representación Legal de Tenedores** Es el contrato suscrito entre la Titularizadora y **Helm Trust S.A** y el cual regula la gestión de representación legal de Tenedores de la Emisión Banco Av Villas y del Proceso de Titularización.
- 35. Costos del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC** Son la Comisión de Disponibilidad, la Comisión de Inicio, la Comisión Operativa, la Comisión de Supervisión y los Intereses sobre el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC
- 36. Credit Enhancement Facility Agreement TIPS E-1** Es el contrato de cobertura crediticia IFC suscrito entre la IFC y la Titularizadora el primero de mayo de 2002, mediante el cual se regulan las condiciones del mecanismo de cobertura parcial de la Universalidad TIPS E-1, y el cual contiene las condiciones de pago de la Comisión de Supervisión y la Comisión Operativa.
- 37. Créditos Hipotecarios** Son los créditos hipotecarios otorgados para la financiación de vivienda VIS y No VIS y que se encuentran en Proceso de Cobro Judicial como consecuencia del incumplimiento de los Deudores a sus obligaciones contenidas en los Pagarés y las escrituras públicas de Hipoteca. Relacionados en el

Anexo 2.

- 38. Créditos Hipotecarios Normalizados** Son aquellos Créditos Hipotecarios que como resultado del pago parcial o la reestructuración de las obligaciones vencidas a cargo del Deudor (i) presentan una situación de mora en el pago del Crédito Hipotecario menor o igual a 30 días al Cierre Mensual de cada Mes durante el Período de Normalización o (ii) son objeto de terminación del Proceso de Cobro Judicial correspondiente ante el juzgado civil de conocimiento por parte del Administrador Autorizado.
- 39. Crédito Hipotecario Readquirido** Es el Crédito Hipotecario que es readquirido por el Originador Autorizado en desarrollo de su obligación de Readquisición de Créditos Hipotecarios.
- 40. Cuantía Máxima del Fondo Reserva** Es el máximo en cada Fecha de Liquidación entre (i) el equivalente expresado en UVR al 50% del Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A a la Fecha de Liquidación y (ii) siete millones de UVR (7.000.000 UVR).
- 41. Cuenta de Manejo de Disponible-Fondo de Reserva** Es la cuenta SEBRA o cualquier otra cuenta que designe la Titularizadora si el SEBRA deja de operar asignada por la Titularizadora en su calidad de administrador de la Universalidad Banco Av Villas, en la cual El Banco deberá transferir los recursos del Componente de Efectivo para la conformación del Fondo de Reserva.
- 42. Cuenta de Recaudo** Es la cuenta SEBRA o cualquier otra cuenta que designe la Titularizadora si el SEBRA deja de operar, asignada por la Titularizadora en su calidad de administrador de la Universalidad Banco Av Villas, en la cual el Administrador Autorizado deberá transferir la totalidad del Flujo Recaudado de conformidad con los términos y condiciones establecidos en los Contratos de Administración.
- 43. Cuotas Anticipadas** Pagos por concepto de capital y/o intereses recibidos de los Deudores de los Créditos Hipotecarios Normalizados por valores superiores a las cuotas programadas estipuladas en los respectivos Pagarés.
- 44. Cupón Corrido** Es la tasa de interés efectiva anual convertida en su

modalidad de pago (trimestre vencido para la primera fecha de pago y mes vencido para las fechas de pago subsiguientes) dividido entre el número de días (90 días para trimestre vencido y 30 días para mes vencido) multiplicado (i) por el número de días entre la Fecha de Emisión y la Fecha de Pago de la Emisión TECH (base de cálculo 360/360) para los THB Av Villas A y (ii) por el número de días entre la Fecha de Emisión y la Fecha de Pago de los THB Av Villas B y los THB Av Villas C (base de cálculo 360/360) para los THB Av Villas B y los THB Av Villas C.

- 45. Debida Diligencia** Es el procedimiento de evaluación y revisión técnica y legal de los Créditos Hipotecarios, incluyendo pero sin limitarse a, el análisis financiero, la revisión de la Documentación de Originación y la verificación y validación de información comercial, financiera y jurídica de los Créditos Hipotecarios.
- 46. Deceval** Es el Depósito Centralizado de Valores de Colombia S.A. quien actúa como administrador de los pagos de la Emisión Banco Av Villas.
- 47. Deudores** Son las personas naturales deudoras de los Créditos Hipotecarios y que deben realizar los pagos mensuales correspondientes de conformidad con las condiciones de los Pagarés y de las Garantías Hipotecarias por ellos otorgados.
- 48. Día Hábil** Es el día en que los establecimientos de crédito están abiertos al público en Bogotá, Colombia. El día sábado en ningún caso será considerado como Día Hábil.
- 49. Día Hábil IFC** Es el día en que los establecimientos de crédito estén abiertos al público en Bogotá, Colombia y en New York, New York
- 50. DNP** Es el Departamento Nacional de Planeación.
- 51. Documentación de Originación** Son (i) las copias de los Pagarés a que se refiere el numeral 3.4.1 del Reglamento, las copias de las escrituras públicas de constitución de Hipoteca con constancia de prestar mérito ejecutivo a que se

refiere el numeral 3.4.1 del Reglamento, los certificados de libertad y tradición de la Garantía Hipotecaria y la copias de las actuaciones procesales adelantadas en desarrollo del Procedimiento de Cobro Judicial en donde conste la etapa del trámite procesal en que se encuentra el Crédito Hipotecario y (ii) las escrituras públicas y los certificados de libertad y tradición mediante las cuales se acredita la propiedad de los BRP registrados en la Universalidad Banco Av Villas.

- 52. Documentos Judiciales** Son los memoriales, oficios, autos, sentencias, liquidaciones, avalúos, y en general los documentos relacionados con los Procesos de Cobro Judicial.
- 53. Emisor** Es el Banco Av Villas.
- 54. Emisión Banco Av Villas** Es la emisión a través de la cual se emiten los THB Av Villas y la cual hace parte de la Emisión TECH.
- 55. Emisión Banco Conavi** Es la emisión a través de la cual se emiten los THB Conavi y la cual hace parte de la Emisión TECH.
- 56. Emisión TECH** Es la emisión TECH E-1 a través de la cual se retitularizan los THB Av Villas A y los THB Conavi A y se emiten los TECH.
- 57. El Banco** Es el Banco Av Villas.
- 58. Excedentes del Fondo de Reserva** Son los mayores valores del Fondo de Reserva que se presentan cuando el resultado de restar (x) el Saldo de Capital del Fondo de Reserva menos (y) la Cuantía Máxima Fondo de Reserva a la Fecha de Liquidación, es mayor a cero (0).
- 59. Fecha de Cierre** Es el 4 de Junio de 2004, la cual se toma como fecha de referencia para determinar el Saldo de los Créditos Hipotecarios y la Liquidación Final del Precio de Transferencia de Créditos Hipotecarios.
- 60. Fecha de Corte de Readquisición** Es la fecha que corresponde hasta los 10 Días Hábiles inmediatamente anteriores a la Fecha de Readquisición.
- 61. Fecha de Cumplimiento** Es la fecha que se establece en el aviso de oferta

- de la Subasta** pública de TECH del Primer Lote en que los suscriptores de TECH del Primer Lote deben pagar el valor de los TECH.
- 62. Fecha de Cumplimiento del Underwriting** Es la fecha que se establece en el aviso de oferta pública de TECH del Segundo Lote en que los suscriptores de TECH del Segundo Lote deben pagar el valor de los TECH.
- 63. Fecha de Cumplimiento del Underwriting de los THB Av Villas B y de los THB Av Villas C** Es la fecha que se establece en el Aviso de Oferta Pública de los THB Av Villas B y de los THB Av Villas C en que los suscriptores de los THB Av Villas B y de los THB Av Villas C deben pagar el valor de los THB Av Villas B y de los THB Av Villas C.
- 64. Fecha de Emisión** Es la fecha de emisión de los THB Av Villas y que corresponde a la fecha de (i) creación de la Universalidad Banco Av Villas mediante la suscripción del Reglamento y (ii) separación patrimonial de los Activos Subyacentes.
- 65. Fecha de Emisión Banco Conavi** Es la fecha de emisión de los THB Conavi y que corresponde a la fecha de (i) creación de la Universalidad Banco Conavi y (ii) separación patrimonial de los activos subyacentes que conforma la Universalidad Banco Conavi.
- 66. Fecha de Emisión TECH E-1** Es la fecha de emisión de los TECH y corresponde a la fecha de (i) creación de la Universalidad TECH y (ii) separación patrimonial de los activos subyacentes de la Universalidad TECH.
- 67. Fecha de Liquidación** (i) Para la primera Fecha de Pago corresponderá al día 2 del tercer Mes contado a partir de la Fecha de Emisión y; (ii) para las Fechas de Pago subsiguientes será el día 2 de cada Mes.
- 68. Fechas de Pago** (i) Para la primera Fecha de Pago corresponderá al día 9 del tercer Mes contado a partir de la Fecha de Emisión y; (ii) para las Fechas de Pago subsiguientes será el día 9 de cada Mes. Cuando el día definido como Fecha de Pago no corresponda a un Día Hábil, el pago se realizará el Día Hábil inmediatamente siguiente.

- 69. Fecha de Pago de la Emisión TECH** Corresponde a la Fecha de Cumplimiento de la Subasta o la Fecha de Cumplimiento del Underwriting, la que sea posterior, en la cual los suscriptores de los THB Av Villas A deben pagar el valor de los THB Av Villas A.
- 70. Fecha de Pago de los THB Av Villas B y los THB Av Villas C.** Corresponde la Fecha de Cumplimiento del Underwriting de los THB Av Villas B y de los THB Av Villas C, en la cual los suscriptores de los THB Av Villas B y de los THB Av Villas C deben pagar el valor de los THB Av Villas B y de los THB Av Villas C.
- 71. Fecha de Pago de la Comisión de Disponibilidad del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC** (i) Para la Primera Fecha de Pago corresponde al quinto Día Hábil IFC siguiente a la fecha de firma del Contrato de Mecanismo Parcial IFC y; (ii) para los pagos subsiguientes será el día que corresponda al aniversario de la Fecha de Emisión de cada Año contado a partir de la Fecha de Emisión.
- 72. Fecha Posterior de Pago** Es la fecha posterior a la primera Fecha de Pago en que la Titularizadora realiza pagos por concepto de egresos iniciales.
- 73. Fecha de Readquisición** Es la fecha en la cual el El Banco realiza la Readquisición de Créditos Hipotecarios de la Universalidad Banco Av Villas.
- 74. Fondo de Reserva** Es el Fondo de Reserva Banco Av Villas el cual hace parte de los Mecanismos de Cobertura de la Emisión Banco Av Villas en los términos definidos en el numeral 10.2.1 del Reglamento.
- 75. Flujo Recaudado** Corresponde a la totalidad de los recursos recibidos por la Universalidad Banco Av Villas por concepto de intereses, capital o cualquier otro concepto derivado o relacionado con los Créditos Hipotecarios, determinado en cada Fecha de Liquidación para el Período de Recaudo inmediatamente anterior a dicha Fecha de Liquidación. Hacen parte del Flujo Recaudado pero sin limitarse, las sumas correspondientes a (i) el pago total o parcial del Saldo de los Créditos Hipotecarios como resultado entre otros del pago directo del Deudor o por recaudo de

sumas pagadas por terceros en desarrollo del remate de Garantías Hipotecarias; (ii) el pago total, o parcial del Saldo de los Créditos Hipotecarios en este último caso como resultado de procesos de Reestructuración de Créditos Hipotecarios; (iii) recuperación total o parcial del Saldo de los Créditos Hipotecarios como resultado de ventas de BRP; (iv) recaudos de valores por concepto de arras o cláusulas penales en desarrollo de contratos de promesa de compraventa de BRP; (v) recaudos por concepto de arrendamientos de BRP; (vi) recaudos por concepto de Primas de Seguros de los Créditos Hipotecarios y de los Créditos Hipotecarios Normalizados; (vii) Prepagos de los Créditos Hipotecarios Normalizados; (viii) pagos concepto de la Readquisición de Créditos Hipotecarios; (ix) pagos recibidos por concepto de la Cesión de Créditos Hipotecarios, de la Cesión de Créditos Hipotecarios Normalizados y la venta de Créditos Hipotecarios Normalizados; (x) los pagos de indemnizaciones provenientes de Seguros de los Créditos Hipotecarios y de los Créditos Hipotecarios Normalizados; (xi) Excedentes del Fondo de Reserva; (xii) el Saldo de Capital del Fondo de Reserva en caso de que el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A sea igual a cero (0) en la Fecha de Liquidación; (xiii) los valores recibidos del Administrador Autorizado por el monto equivalente a la disminución del Saldo de los Créditos Hipotecarios como consecuencia de una decisión judicial o administrativa de cualquier clase que ordene la reliquidación de los Créditos Hipotecarios y/o la reversión de los alivios aplicados en desarrollo de lo señalado por la Ley 546 de 1999.

- 76. Garantía Hipotecaria** Es el inmueble sobre el cual el Deudor constituyó gravamen hipotecario con el fin de respaldar el pago de los Créditos Hipotecarios.
- 77. Gastos de Administración de los Créditos Hipotecarios** Son los incurridos por el Administrador Autorizado para el desarrollo del Proceso de Administración en los términos del numeral 8.2.1.2 del Reglamento.
- 78. Gastos de Administración y Venta de BRP** Son aquellos gastos incurridos en la gestión de administración y venta de BRP incluyendo pero sin limitarse a (i) la recepción y saneamiento físico y jurídico del BRP, incluyendo el pago de obligaciones

pendientes relacionadas con la administración y mantenimiento del BRP; (ii) el alistamiento y adecuación física del BRP; (iii) pago de las primas de Seguros para el mantenimiento del BRP debidamente asegurado durante el tiempo en que se realiza la gestión de su venta; (iv) el mantenimiento y conservación del BRP incluyendo su vigilancia, pagos por impuestos, administración y servicios públicos, reparaciones locativas, aseo y demás actividades que garanticen su buen estado de mantenimiento; (v) las comisiones de venta del BRP; (vi) costos de elaboración y firma de promesas y escrituras públicas de compraventa incluyendo gastos de escrituración en la proporción que se haya acordado con el comprador del BRP y los costos correspondientes a impuesto de beneficencia y registro por el registro de las escrituras públicas de compraventa; (vii) la realización de gestiones para el registro de las escrituras públicas de compraventa y obtención de certificados de libertad y tradición y la entrega real y material de los BRP objeto de venta; (viii) en los casos en que haya lugar, los costos en que se deba incurrir para dar cumplimiento a la obligación de saneamiento por vicios redhibitorios de los BRP que sean vendidos a terceros por el Administrador Autorizado.

79. Gastos de Cobranza Jurídica y Administrativa

Son aquellos gastos incurridos por el Administrador Autorizado en los Procesos de Cobro Judicial tales como honorarios a favor de los abogados externos designados para adelantar los Procesos de Cobro Judicial, las costas decretadas en desarrollo de tales procesos, honorarios de peritos, cauciones judiciales, notificaciones, gastos requeridos para el otorgamiento de escrituras públicas, realización de gestiones requeridas para la cancelación de Garantías Hipotecarias a la terminación de los Procesos de Cobro Judicial y todas las necesarias para obtener el pago parcial o total del Crédito Hipotecario, Crédito Hipotecario Normalizado o recepción del BRP de forma voluntaria por parte del Deudor.

80. Gastos de Debida Diligencia

Son los gastos incurridos en el proceso de Debida Diligencia.

81. Hipoteca

Es el gravamen hipotecario constituido por el Deudor

con el fin de respaldar el pago de su Crédito Hipotecario.

- 82. IFC** Es la International Finance Corporation (por sus siglas en inglés).
- 83. Indemnizaciones Provenientes de Seguros** Son las sumas de dinero desembolsadas por las Aseguradoras a favor de la Universalidad Banco Av Villas, de conformidad con los términos y condiciones de los Seguros.
- 84. Indicador de Severidad** Es el indicador al que se hace referencia en el numeral 10.2.3 del Reglamento que se calcula como el resultado de restar uno (1) menos el resultado de dividir (i) la sumatoria de los Ingresos Totales por BRP y Garantías Hipotecarias mas los Ingresos Totales por Readquisición de los Créditos Hipotecarios entre (ii) la sumatoria del Saldo UVR - Crédito Hipotecario Total mas el Saldo UVR-Crédito Hipotecario Readquirido Total.
- 85. Ingresos Totales por BRP y Garantías Hipotecarias** Es la sumatoria denominada en UVR de los montos recibidos a partir de la Fecha de Emisión por concepto de (i) venta de BRP y (ii) recaudos pagado por terceros por remate de Garantías Hipotecarias, tomando como referencia la UVR vigente a la fecha de registro en la contabilidad de la Universalidad Banco Av Villas (a) de la venta del BRP o (b) del monto recibido por concepto del remate de la Garantía Hipotecaria.
- 86. Ingresos Totales por Readquisición de Créditos Hipotecarios** Es la sumatoria denominada en UVR de los montos recibidos a partir de la Fecha de Emisión por concepto de la Readquisición de los Créditos Hipotecarios tomando como referencia la UVR vigente a la fecha en que se registró en la contabilidad de la Universalidad Banco Av Villas el pago por concepto de la Readquisición del Crédito Hipotecario.
- 87. Intereses de Readquisición** Corresponden al resultado de multiplicar (a) la Tasa Dinámica vigente a la Fecha de Corte de Readquisición por (b) el saldo de capital de los Créditos Hipotecarios en cuentas de balance denominado en UVR a la Fecha de Emisión y por

(c) el resultado de dividir (i) el número de días transcurrido entre la Fecha de Emisión y la Fecha de Readquisición entre (ii) 360.

- 88. Intereses sobre el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC** Son los intereses por concepto de las utilizaciones del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC liquidados a la Tasa de Interés sobre el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC.
- 89. Inversiones Temporales** Son las Inversiones Temporales del Flujo Recaudado y las Inversiones Temporales del Fondo de Reserva conjuntamente consideradas.
- 90. Inversiones Temporales del Flujo Recaudado** Son las inversiones realizadas con los recursos del Flujo Recaudado con sujeción a las reglas definidas en el numeral 7.4.5.1 del Reglamento.
- 91. Inversiones Temporales del Fondo de Reserva** Son las inversiones realizadas con los recursos del Fondo de Reserva con sujeción a las reglas definidas en el numeral 7.4.5.2 de del Reglamento.
- 92. IVA** Es el impuesto al valor agregado.
- 93. Liquidación Final del Precio de Transferencia de Créditos Hipotecarios** Es el procedimiento para determinar en la Fecha de Cierre, el Precio de Transferencia de Créditos Hipotecarios.
- 94. Liquidación del Precio de Readquisición del Crédito Hipotecario** Es el procedimiento para determinar en la Fecha de Corte de Readquisición el Precio de Readquisición.
- 95. LTV** Es la relación saldo de capital del Crédito Hipotecario en cuentas de balance / valor de la Garantía Hipotecaria de dos formas: (i) Original: al momento de la originación del Crédito Hipotecario y (ii) Actual: a la fecha de expedición del Reglamento de conformidad con la metodología definida en el numeral 5.2.5 del Reglamento.
- 96. Manual Administración** Es el documento emitido por la Titularizadora en el que se establecen todos los procedimientos y mecanismos de operación para a cargo del Administrador Autorizado para llevar cabo el Proceso de Administración.

- 97. Manual de Originación** Es el documento emitido por la Titularizadora en el que se establecen todos los procedimientos y mecanismos de operación para llevar a cabo el proceso de separación patrimonial de los Activos Subyacente, de creación de la Universalidad Banco Av Villas y de Readquisición de Créditos Hipotecarios.
- 98. Mayoría Absoluta** Es aquella conformada por (i) la mitad más uno de los votos correspondientes a los Tenedores presentes en la Asamblea de Tenedores de THB Av Villas y; (ii) la mitad más uno de los votos correspondientes a los THB Av Villas A presentes en la reunión correspondiente, o en su defecto la mitad más uno de los votos correspondientes a los THB Av Villas B en caso de que el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A sea igual a cero (0) a la fecha de la Asamblea de Tenedores de THB Av Villas o la mitad más uno de los votos correspondientes a los THB Av Villas C en caso de que el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A y THB Av Villas B sea igual a cero (0) a la fecha de la Asamblea de Tenedores de THB Av Villas.
- 99. Mecanismos de Cobertura** Son el Fondo de Reserva, la subordinación de la emisión, las Causales de Suspensión de Pagos de los THB Av Villas B y la sobrecolateralización de la Emisión Banco Av Villas.
- 100. Mecanismo de Cobertura Parcial IFC** Es el *Credit Enhancement Facility* otorgado por la IFC para proveer recursos a la Universalidad TECH para cubrir parcialmente los defectos del flujo recaudado de la Universalidad TECH.
- 101. Mes** Es un (1) mes calendario.
- 102. Monto de Sobrecolateralización** Mecanismo de cobertura de la Emisión Banco Av Villas definido en el numeral 4.1.2.2 del Reglamento.
- 103. Notificación de Readquisición** Es la comunicación remitida por la Titularizadora al Originador Autorizado en la cual le informa sobre la existencia de Créditos Hipotecarios en SDNC o sobre la existencia de Créditos Hipotecarios Normalizados.

- 104. Originador Autorizado** Es el Banco Av Villas S.A.
- 105. Pagarés** Son los títulos valores otorgados por los Deudores en favor del Originador Autorizado, los cuales contienen los términos y condiciones de los respectivos Créditos Hipotecarios y sus reestructuraciones cuando a ello hubiere lugar.
- 106. Pago de Capital Anticipado de los THB Av Villas A** Son los pagos de capital a los THB Av Villas A cuando (i) hay lugar a la aplicación de la Causal de Suspensión de Pagos de los THB Av Villas B una vez se hayan efectuado los pagos relacionados en los literales a. hasta k. inclusive de la Prelación de Pagos, (ii) existen recursos del Flujo Recaudado una vez efectuados los pagos relacionados en los literales a. hasta m. inclusive de la Prelación de Pagos y (iii) en los casos en que a la Fecha de Liquidación el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A menos el Pago de Capital Programado de los THB Av Villas A que se deba realizar en la Fecha de Pago inmediatamente siguiente, sea igual o inferior al Saldo de Capital del Fondo de Reserva.
- 107. Pago de Capital Programado de los THB Av Villas A** Es el pago de capital que se debe realizar a los THB Av Villas A en cada Fecha de Pago.
- 108. Pago Mínimo de Capital de los THB Av Villas A** Corresponde a la diferencia denominada en UVR entre el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A y el Saldo Máximo de Capital de los THB Av Villas A que corresponda en la Tabla de Saldo de Capital Programado de los THB Av Villas A, a la Fecha de Liquidación. En ningún caso dicha diferencia será inferior a cero (0).
- 109. Parámetros de Certificación** Son las condiciones establecidas por la Titularizadora que debe cumplir y mantener una persona jurídica para tener la calidad de Administrador Autorizado, y se encuentran relacionados en El Manual de Administración.
- 110. Parámetros de Selección** Son las condiciones y características que deben cumplir los Créditos Hipotecarios para su separación patrimonial del Banco Av Villas definidos en el numeral 5.1 del Reglamento.

- 111. Partes Intervinientes** Son la relacionadas en el numeral 1.1 del Reglamento.
- 112. Período de Liquidación de Intereses** (i) Para el primer pago de intereses es el primer Trimestre transcurrido entre la Fecha de Emisión y la Fecha de Pago y; (ii) para los pagos subsiguientes corresponde al período transcurrido entre el día siguiente a la Fecha de Pago inmediatamente anterior y la Fecha de Pago del Mes correspondiente. En ambos casos se tomará base de liquidación 360/360.
- 113. Período de Normalización** Corresponde al término de seis (6) Meses contados a partir del cierre del corte mensual en el cual se llevó a cabo el pago parcial o la reestructuración de obligaciones a cargo del Deudor derivadas del Crédito Hipotecario.
- 114. Período de Recaudo** (i) Para la primera Fecha de Liquidación será el período transcurrido entre la Fecha de Emisión y el día 1 del tercer Mes contado a partir de la Fecha de Emisión y; (ii) para las Fechas de Liquidación subsiguientes será el comprendido entre el día inmediatamente siguiente a la fecha de terminación del Período de Recaudo inmediatamente anterior y el día 1 de cada Mes.
- 115. Pesos Colombianos** Es la moneda legal colombiana.
- 116. Póliza de Vida Grupo Deudores** Es el contrato de seguro individual de deudores o el contrato de seguro de grupo deudores, bajo los cuales se amparan individualmente a través de certificados de seguro la vida de cada Deudor.
- 117. Póliza de Seguro de Incendio y Terremoto** Es el contrato de seguro individual o los contratos de seguro colectivo, bajo los cuales se amparan individualmente, a través de certificados de seguro, los riesgos de incendio, terremoto y riesgos afines que pesan sobre cada Garantía Hipotecaria.
- 118. Portafolio Seleccionado** Corresponde a la totalidad de los Créditos Hipotecarios que hacen parte del Activo Subyacente.
- 119. Precio de Readquisición de Créditos Hipotecarios** Es el valor por el cual se lleva a cabo la Readquisición de Créditos Hipotecarios en los

términos establecidos en el numeral 6.3 del Reglamento.

120. Precio de Transferencia de los Activos Subyacentes

Es la sumatoria de los valores correspondientes a (i) el Precio de Transferencia de los Créditos Hipotecarios, (ii) Precio de Transferencia de los Títulos Negociables y (iii) el valor correspondiente al Componente de Efectivo separado patrimonialmente como parte de los Activos Subyacentes.

121. Precio de Transferencia de los Créditos Hipotecarios

Es el valor denominado en UVR a la Fecha de Cierre resultante de restar (a) la sumatoria de (i) los saldos de capital de los Créditos Hipotecarios en cuentas de balance, (ii) los saldos de intereses de los Créditos Hipotecarios en cuentas de balance y (iii) los saldos de pagos de los Créditos Hipotecarios por cuenta de clientes en cuentas de balance menos (b) las provisiones registradas contablemente por el Banco Av Villas sobre (i) los saldos de capital de los Créditos Hipotecarios en cuentas de balance, (ii) los saldos de intereses de los Créditos Hipotecarios en cuentas de balance y (iii) los saldos de pagos por cuenta de clientes de los Créditos Hipotecarios en cuentas de balance y menos (c) el saldo del pasivo diferido de los Créditos Hipotecarios en cuentas de balance.

122. Precio Par

Es el definido en el numeral 8.1.13 de este Prospecto.

123. Precio de Transferencia de los Títulos Negociables

Es el valor nominal de los Títulos Negociables.

124. Prelación de Pagos

Es el orden y secuencia en el que se deben realizar los pagos a cargo de la Universalidad Banco Av Villas de conformidad con lo previsto en el numeral 7.4.6 del Reglamento.

125. Prepago de los Créditos Hipotecarios Normalizados

Cuando ocurre alguno de los siguientes eventos: (i) el pago total y/o parcial anticipado del Saldo de los Créditos Hipotecarios Normalizados; (ii) en los casos en que se reciban pagos por Cuotas Anticipadas a capital e intereses de los Créditos Hipotecarios Normalizados; (iii) el pago total o parcial del Saldo de los Créditos Hipotecarios Normalizados como

consecuencia del reconocimiento de indemnizaciones provenientes de Seguros; y (iv) cualquier otro evento en virtud del cual se reciban pagos de Saldos de los Créditos Hipotecarios Normalizados en fechas anteriores a las establecidos en el Pagaré que documenta cada Crédito Hipotecario Normalizado.

126. Prepago de la Emisión

Corresponde al pago (i) del capital de los THB Av Villas con anterioridad a la fecha de su vencimiento final y (ii) de todas la obligaciones de la Universalidad Banco Av Villas para con las Partes Intervinientes, como consecuencia de la liquidación anticipada de la Universalidad Banco Av Villas.

127. Primas de Seguros de los Créditos Hipotecarios

Son los valores que se deben pagar mensualmente como precio de los Seguros de cada Crédito Hipotecario y de los Créditos Hipotecarios Normalizados.

128. Primer Lote

Son los TECH colocados mediante Subasta Holandesa en desarrollo de la oferta pública de TECH que realice la Titularizadora.

129. Proceso de Administración

Es la gestión realizada por el Administrador Autorizado o el Administrador Autorizado Sustituto para la administración de los Créditos Hipotecarios, los Créditos Hipotecarios Normalizados y los BRP.

130. Procesos de Cobro Judicial

Son los procesos ejecutivos hipotecarios tramitados para el cobro de los Créditos Hipotecarios.

131. Procesos Judiciales

Son procesos en los que se persiguen por parte de terceros las Garantías Hipotecarias o se discuten derechos que puedan afectar los Créditos Hipotecarios o sus Garantías Hipotecarias.

132. Proceso de Titularización

Es el proceso de titularización de Créditos Hipotecarios y la retitularización de los THB Av Villas A y de los THB Conavi A.

133. Prospecto de Colocación

Es el prospecto de colocación de la Emisión Banco Av Villas.

134. Readquisición de Créditos

Obligación a cargo del Originador Autorizado en

Hipotecarios	cualquier momento durante el Término de Vigencia de la Emisión Banco Av Villas de readquirir los Créditos Hipotecarios y pagar el Precio de Readquisición de Créditos Hipotecarios, en aquellos casos en que (i) los Créditos Hipotecarios presentan una SDNC, o (ii) cuando se trata de Créditos Hipotecarios Normalizados al vencimiento del Período de Normalización.
135. Reestructuración del Crédito Hipotecario	Es el acuerdo celebrado con los Deudores mediante el cual se modifican las condiciones originalmente pactadas de los Créditos Hipotecarios para permitir a los Deudores el cumplimiento de sus obligaciones derivadas de los Créditos Hipotecarios.
136. Reglamento	Es el Reglamento de Emisión de THB Av Villas.
137. Reglamento TECH	Es el Reglamento de Emisión de los TECH.
138. Representante Legal de Tenedores	Es Helm Trust S.A.
139. Residuos	Son los valores en dinero o en especie resultantes después del pago de la totalidad de las obligaciones a cargo de la Universalidad Banco Av Villas relacionadas en los literales a. hasta r. de la Prelación de Pagos.
140. Saldo de Capital del Fondo de Reserva	Corresponde a la sumatoria de (i) el valor nominal de los Títulos Negociables y (ii) el Componente de Efectivo.
141. Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A	Es la sumatoria de los Saldos de Capital Vigente de los THB Av Villas A denominada en UVR.
142. Saldo de Capital Total de los THB Av Villas B	Es la sumatoria de los Saldos de Capital Vigente de los THB Av Villas B denominada en UVR.
143. Saldo de Capital Total de los THB Av Villas C	Es la sumatoria de los Saldos de Capital Vigente de los THB Av Villas C denominada en UVR.
144. Saldo de Capital Total de los THB Av Villas de la Serie	Es la sumatoria de los Saldos de Capital Vigente de los THB Av Villas de cada Serie denominada en UVR.
145. Saldo de Capital Total de los	Es la sumatoria de los Saldos de Capital Vigente de

THB Conavi A	los THB Conavi A denominada en UVR.
146. Saldo de Capital Total de los TECH 2009	Es la sumatoria de los Saldos de Capital Vigente de los TECH 2009 denominada en UVR.
147. Saldo de Capital Total de los TECH 2011	Es la sumatoria de los Saldos de Capital Vigente de los TECH 2011 denominada en UVR.
148. Saldo de Capital Vigente de los TECH 2009	Para (i) la primera fecha de liquidación es el saldo de capital de los TECH 2009 denominado en UVR a la Fecha de Emisión TECH E-1 y; para (ii) las fechas de liquidación subsiguientes será el resultado de restar el Saldo de Capital Vigente de los TECH 2009 denominado en UVR a la Fecha de Liquidación inmediatamente anterior menos el pago de capital programado y el pago de capital anticipado de los TECH 2009 denominados en UVR realizados en la Fecha de Pago inmediatamente anterior.
149. Saldo de Capital Vigente de los TECH 2011	Para (i) la primera fecha de liquidación es el saldo de capital de los TECH 2011 denominado en UVR a la Fecha de Emisión TECH E-1 y; para (ii) las fechas de liquidación subsiguientes será el resultado de restar el Saldo de Capital Vigente de los TECH 2011 denominado en UVR a la Fecha de Liquidación inmediatamente anterior menos el pago de capital programado y el pago de capital anticipado de los TECH 2011 denominados en UVR realizados en la Fecha de Pago inmediatamente anterior.
150. Saldo de Capital Vigente de los THB Av Villas A	Para (i) la primera Fecha de Liquidación es el saldo de capital de los THB Av Villas A denominado en UVR a la Fecha de Emisión y; para (ii) las Fechas de Liquidación subsiguientes será el resultado de restar el Saldo de Capital Vigente de los THB Av Villas A denominado en UVR a la Fecha de Liquidación inmediatamente anterior menos los Pagos de Capital Programados y Anticipados de los THB Av Villas A denominados en UVR realizados en la Fecha de Pago inmediatamente anterior.
151. Saldo de Capital Vigente de los THB Av Villas B	Para (i) la primera Fecha de Liquidación es el saldo de capital de los THB Av Villas B denominado en UVR a la Fecha de Emisión y; para (ii) las Fechas de Liquidación subsiguientes será el resultado de restar el

Saldo de Capital Vigente de los THB Av Villas B denominado en UVR a la Fecha de Liquidación inmediatamente anterior menos los pagos de capital de los THB Av Villas B denominados en UVR realizados en la Fecha de Pago inmediatamente anterior.

152. Saldo de Capital Vigente de los THB Av Villas C

Para (i) la primera Fecha de Liquidación es el saldo de capital de los THB Av Villas C de la Serie correspondiente denominado en UVR a la Fecha de Emisión y; para (ii) las Fechas de Liquidación subsiguientes será el resultado de restar el Saldo de Capital Vigente de los THB Av Villas C de la Serie correspondiente denominado en UVR a la Fecha de Liquidación inmediatamente anterior menos los pagos de capital de los THB Av Villas C de la Serie correspondiente denominados en UVR realizados en la Fecha de Pago inmediatamente anterior.

153. Saldo de Capital Vigente de los THB Conavi A

Para (i) la primera fecha de liquidación es el saldo de capital de los THB Conavi A denominado en UVR a la Fecha de Emisión Banco Conavi y; para (ii) las fechas de liquidación subsiguientes será el resultado de restar el Saldo de Capital Vigente de los THB Conavi A denominado en UVR a la fecha de liquidación inmediatamente anterior menos los pagos de capital programados y anticipados de los THB Conavi A denominados en UVR realizados en la Fecha de Pago inmediatamente anterior.

154. Saldo de los Créditos Hipotecarios

Es la sumatoria denominada en UVR de (i) los saldos de capital de los Créditos Hipotecarios en cuentas de balance, (ii) los saldos de intereses de los Créditos Hipotecarios en cuentas de balance, (iii) los saldos de pagos por cuenta de clientes en cuentas de balance de los Créditos Hipotecarios , (iv) los saldos de corrección monetaria de los Créditos Hipotecarios en cuentas contingentes y (v) los saldos de intereses de los Créditos Hipotecarios en cuentas contingentes registrados contablemente en la Universalidad Banco Av Villas.

155. Saldo de los Créditos Hipotecarios Normalizados

Es la sumatoria denominada en UVR de (i) los saldos de capital de los Créditos Hipotecarios Normalizados en cuentas de balance, (ii) los saldos de intereses en cuentas de balance de los Créditos Hipotecarios

Normalizados, y (iii) los saldos de pagos por cuenta de clientes en cuentas de balance de los Créditos Hipotecarios Normalizados, registrados contablemente en la Universalidad Banco Av Villas.

156. Saldo de los Créditos Hipotecarios Readquiridos

Es la sumatoria denominada en UVR de (i) los saldos de capital de los Créditos Hipotecarios Readquiridos en cuentas de balance, (ii) los saldos de intereses de los Créditos Hipotecarios Readquiridos en cuentas de balance, (iii) los saldos de pagos por cuenta de clientes en cuentas de balance de los Créditos Hipotecarios Readquiridos, (iv) los saldos de corrección monetaria de los Créditos Hipotecarios Readquiridos en cuentas contingentes y (v) los saldos de intereses de los Créditos Hipotecarios Readquiridos en cuentas contingentes registrados contablemente en la Universalidad Banco Av Villas.

157. Saldo Disponible del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC

Corresponde en la Fecha de Emisión y en cada Fecha de Liquidación a una cantidad denominada en UVR igual a (i) el Saldo Máximo del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC menos (ii) el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC sin que en ningún caso sea menor a cero (0).

158. Saldo Máximo del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC

Es el equivalente al menor valor entre el equivalente en Pesos Colombianos a (i) 63.507.200 UVR y (ii) 5% de la sumatoria del Saldo de Capital Total de los TECH 2009 y Saldo de Capital Total de los TECH 2011 en cada Fecha de Liquidación.

159. Saldo Máximo de Capital de los THB Av Villas A

Es el saldo de capital denominado en UVR que corresponde a los THB Av Villas A en cada Fecha de Liquidación de conformidad con la Tabla de Saldo de Capital Programado de los THB Av Villas A.

160. Saldo Total del Activo Subyacente

Es valor resultante de sumar (i) el Saldo de los Créditos Hipotecarios, (ii) el valor contable de los BRP en cuentas de balance y (iii) el Saldo de Capital del Fondo de Reserva, en cualquier momento durante el Término de Vigencia.

161. Saldo Utilizado del Mecanismo de

Es el valor denominado en UVR equivalente a la suma de todas las Utilizaciones del Mecanismo de

Cobertura Parcial IFC	Cobertura Parcial de la IFC que se encuentran pendientes de pago a la IFC.
162. Saldo UVR - Crédito Hipotecario	Es el resultado de dividir (a) la sumatoria de (i) los saldos de capital de los Créditos Hipotecarios en cuentas de balance y (ii) los saldos de corrección monetaria de los Créditos Hipotecarios en cuentas contingentes entre (b) la UVR vigente a la fecha en que se registró en la contabilidad de la Universalidad Banco Av Villas (i) el BRP correspondiente o (ii) el monto recibido por concepto del remate de la Garantía Hipotecaria.
163. Saldo UVR-Crédito Hipotecario Readquirido	Es el resultado de dividir (a) la sumatoria de (i) los saldos de capital de los Créditos Hipotecarios Readquiridos en cuentas de balance y (ii) los saldos de corrección monetaria de los Créditos Hipotecarios Readquiridos en cuentas contingentes entre (b) la UVR vigente a la fecha en que se registró en la contabilidad de la Universalidad Banco Av Villas el monto recibido por concepto de la Readquisición del Crédito Hipotecario.
164. Saldo UVR-Crédito Hipotecario Readquirido Total	Es la sumatoria de los Saldos UVR-Crédito Hipotecario Readquirido.
165. Saldo UVR - Crédito Hipotecario Total	Es la sumatoria de los Saldos UVR-Crédito Hipotecario correspondientes a Créditos Hipotecarios en relación con los cuales (i) los BRP resultantes fueron vendidos o (ii) sus Garantías Hipotecarias fueron rematadas.
166. SDNC	Significa, Situación de No Conformidad en los términos definidos en el numeral 6.3.1.1 del Reglamento.
167. SEBRA	Es el sistema de transacciones electrónicas administrado por el Banco de la República.
168. Segundo Lote	Son los TECH colocados mediante underwriting en desarrollo de la oferta pública de TECH que realice la Titularizadora.
169. Seguros	Son la póliza de grupo vida Deudores, de incendio y

terremoto, riesgos afines y en general todos los seguros que amparen riesgos relacionados con los Créditos Hipotecarios, con los Deudores, con las Garantías Hipotecarias o con los BRP.

- 170. Series** Son las series en que están divididos los THB Av Villas de la siguiente forma: THB Av Villas A: Serie única A 2011, THB Av Villas B: Serie única B 2014, THB Av Villas C: Serie C-1 2014, Serie C-2 2014, Serie C-3 2014.
- 171. Sociedades Calificadoras de Valores** Son (i) Duff and Phelps de Colombia y (ii) BRC Investor Services S.A.
- 172. Subasta Holandesa** Es el mecanismo a través del cual se realizará la colocación del primer lote de TECH por conducto de la BVC.
- 173. Tabla de Saldo de Capital Programado de los THB Av Villas A** Es la tabla en donde se relaciona para cada Fecha de Liquidación el Saldo Máximo de Capital de los THB Av Villas A que se adjunta al Reglamento como **Anexo 6**.
- 174. Tasa de Interés sobre el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC** Equivalente a la sumatoria a la Fecha de Liquidación de (i) 6.89% mas (ii) la Tasa IFC.
- 175. Tasa Dinámica** Es la tasa de interés que se paga a los THB Av Villas A trimestral para el primer pago y mensual para los pagos subsiguientes calculada como el resultado de dividir (a) la sumatoria a la Fecha de Liquidación de (i) el Saldo de Capital Total de los TECH 2009 multiplicado por la Tasa Facial Final TECH 2009 del período correspondiente, (ii) el Saldo de Capital Total de los TECH 2011 multiplicado por la Tasa Facial Final TECH 2011 del período correspondiente y (iii) el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC multiplicado por la Tasa de Interés sobre el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC del período correspondiente entre (b) la sumatoria a la Fecha de Liquidación de (i) el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A y (ii) el Saldo de Capital Total de los THB Conavi A, en ambos casos denominados en UVR.

- 176. Tasa Facial Final TECH 2009**
- Es la tasa de interés aplicable a los TECH 2009 como resultado de la adjudicación por menor tasa realizada a través de la Subasta Holandesa. En el evento de que ninguno de los TECH 2009 del primer lote se coloquen a través de la Subasta Holandesa la Tasa Facial Final TECH 2009 será igual a la Tasa Facial Máxima.
- 177. Tasa Facial Final TECH 2011**
- Es la tasa de interés aplicable a los TECH 2011 como resultado de la adjudicación por menor tasa realizada a través de la Subasta Holandesa. En el evento de que ninguno de los TECH 2011 del primer lote se coloquen a través de la Subasta Holandesa la Tasa Facial Final TECH 2011 será igual a la Tasa Facial Máxima.
- 178. Tasa Facial Final Promedio Ponderada**
- Es el valor resultante de la sumatoria de (a) el resultado de multiplicar (i) la Tasa Facial Final TECH 2009 por (ii) el resultado de dividir (u) el Saldo de Capital Total de los TECH 2009 entre (v) la sumatoria del Saldo de Capital Total de los TECH 2009 más el Saldo de Capital Total de los TECH 2011 más (b) el resultado de multiplicar (i) la Tasa Facial Final TECH 2011 por (ii) el resultado de dividir (x) el Saldo de Capital Total de los TECH 2011 entre (y) la sumatoria de el Saldo de Capital Total de los TECH 2009 más el Saldo de Capital Total de los TECH 2011.
- 179. Tasa Facial Máxima**
- Es la tasa facial definida para los TECH de cada Serie a la Fecha de Emisión y que equivale al 6% para los TECH 2009 y a 6.25% para los TECH 2011.
- 180. Tasa IFC**
- Es el porcentaje mayor entre (a) 7,72% y (b) la sumatoria de (i) la Tasa Facial Final Promedio Ponderada más (ii) 2,5%.
- 181. TECH**
- Son los títulos emitidos a partir de la Universalidad TECH en dos series identificadas como TECH 2009 y TECH 2011.
- 182. Tenedores**
- Son los suscriptores o adquirentes de los THB Av Villas.

- 183. Término de Vigencia** Es el término de vigencia de la Universalidad Banco Av Villas de conformidad con el numeral 12.1 del Reglamento.
- 184. TES-Ley 546** Son los títulos de deuda pública interna de la Nación denominados “Títulos de Tesorería TES-Ley 546” emitidos en desarrollo del artículo 41 de la Ley 546 de 1999.
- 185. Titularizadora** Es la Titularizadora Colombiana S.A.
- 186. Título Global** Es el instrumento propio de emisiones desmaterializadas que comprende un conjunto de derechos anotados en cuentas, respecto de los cuales no se han emitido títulos físicos individuales representativos de cada inversión en THB Av Villas.
- 187. THB Av Villas** Son los Títulos Hipotecarios Banco Av Villas Clase A, (THB Av Villas A) Clase B (THB Av Villas B) y Clase C (THB Av Villas C) los cuales son emitidos a partir de la Universalidad Banco Av Villas.
- 188. THB Conavi** Son los Títulos Hipotecarios Banco Conavi Clase A, (THB Conavi A) Clase B (THB Conavi B) y Clase C (THB Conavi C) los cuales son emitidos a partir de la Universalidad Banco Conavi.
- 189. Títulos Negociables** Son todos los títulos valores en que se encuentran invertidos los recursos del Fondo de Reserva con sujeción a las condiciones definidas en el régimen de Inversiones Temporales del Fondo de Reserva.
- 190. Trimestre** Es un período de tres (3) meses calendario.
- 191. Universalidad Banco Av Villas** Es la universalidad a partir de la cual se emiten los THB Av Villas.
- 192. Universalidad Banco Conavi** Es la universalidad a partir de la cual se emiten los THB Conavi.
- 193. Universalidad TECH** Es la universalidad TECH E-1 conformada por los THB Av Villas A y los THB Conavi A a partir de la cual se emiten los TECH.
- 194. Universalidad TIPS E-1** Es la universalidad a partir de la cual se emitieron los títulos TIPS E-1 y se estructuró el mecanismo de

cobertura parcial de la IFC contenido en el *Credit Enhancement Facility Agreement* THB AV VILLAS E-1.

195. Utilización del Mecanismo de Cobertura Parcial de la IFC

Es el desembolso de recursos bajo el Mecanismo de Cobertura Parcial IFC.

196. UVR

Es la Unidad de Valor Real definida por la Ley 546 de 1999.

197. Vida Promedio Ponderada de los THB Av Villas A

Es el tiempo promedio ponderado durante el cual el capital de los THB Av Villas A es repagado.

Sección 12

Requisitos formales

12.1 Autorización Junta Directiva

La Junta Directiva del Banco Av Villas aprobó la realización de la Emisión Banco Av Villas como consta en el Acta No. 671 correspondiente a la reunión del día 7 de junio de 2004.

12.2 Inscripción automática y autorización de oferta pública de los THB Av Villas B y los THB Av Villas C

De conformidad con la Resolución No. 775 del 2001 de la Superintendencia de Valores, los THB Av Villas B y los THB Av Villas C se entienden inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios, y autorizada su oferta pública, por haberse presentado la totalidad de la documentación señalada en el artículo 3 de la mencionada Resolución.

12.3 Relación grupo de estructuración y elaboración de documentos legales

La estructuración financiera y legal de la Emisión Banco Av Villas en desarrollo del Proceso de Titularización ha sido realizada por la Titularizadora Colombiana S.A a través de los siguientes funcionarios:

Empresa	Cargo	Nombre
Titularizadora Colombiana SA	Presidente	Alberto Gutiérrez Bernal
Titularizadora Colombiana SA	VP Financiero	Mauricio Amador Andrade
Titularizadora Colombiana SA	VP Operaciones	Adriana Martínez Antorveza
Titularizadora Colombiana SA	Secretario General	Oscar Eduardo Gómez Colmenares
Titularizadora Colombiana SA	Director de Riesgo	Oscar Leiva Villamizar
Titularizadora Colombiana SA	Analista de Riesgo	Javier Sánchez Sánchez
Titularizadora Colombiana SA	Analista de Riesgo	María Alexandra Sánchez Puentes
Titularizadora Colombiana SA	Analista jurídico	Juan José Parada Holguín
Titularizadora Colombiana SA	Analista jurídico	Héctor Mauricio Santaella Mogollón
Titularizadora Colombiana SA	Analista de Mercados	Nicolás Brezing

Sección 13

Anexos

- Anexo 1** Descripción general del Proceso de Titularización
- Anexo 2** Flujo de Caja originado por la Universalidad Banco Conavi teniendo en cuenta los escenarios dados por la calificadora.
- Anexo 3** Créditos Hipotecarios Banco Conavi: Relación, identificación características, descripción y condiciones de administración de los Créditos Hipotecarios Banco Conavi
- Anexo 4** Relación Títulos Negociables Banco Conavi
- Anexo 5** Anexo explicativo del desarrollo y aplicación de la metodología de (i) proyección de los flujos de caja de los Créditos Hipotecarios y de (ii) estructuración de los Mecanismos de Cobertura de la Emisión Conavi
- Anexo 6** Tabla de Saldo de Capital Programado de los THB Conavi A
- Anexo 7** Tablas de Amortización de los THB Conavi teniendo en cuenta los escenarios dados por la calificadora (carácter informativo)
- Anexo 8** Seguros de los Créditos Hipotecarios
- Anexo 9** Datos Generales del Administrador Autorizado
- Anexo 10** Condiciones de Liquidación y Cumplimiento
- Anexo 11** Información Financiera del Emisor

Certificación

Los suscritos representante legal y revisor fiscal del Banco Av Villas, hacemos constar que dentro de lo de nuestras respectivas competencias, se ha empleado la debida diligencia en la verificación del contenido del Prospecto de Colocación de la Emisión Banco Av Villas. En desarrollo de lo anterior certificamos la veracidad del mismo y que en dicho documento no se existen omisiones de información que revistan materialidad y que puedan afectar la decisión de los futuros inversionistas.

En constancia de lo anterior se expide en la ciudad Bogotá, Colombia, a los 9 días del mes de junio de 2004.

Original firmado
Carlos Vélez Moreno
c.c No. 19.454.361 de Bogotá
Representante legal

Original firmado
Pedro Preciado Villarraga
c.c No. 79.324.391 de Bogotá
Revisor fiscal TP. No. 30.723T