

## **BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.**

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre y 30 de junio de 2008

(Expresadas en millones de pesos colombianos)

### **NOTA 1: ENTIDAD REPORTANTE**

#### **Naturaleza**

El Banco Comercial AV Villas S.A., en adelante llamado el Banco, es una sociedad comercial anónima de carácter privado, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, D.C., que se constituyó mediante Escritura Pública número 5700 del 24 de noviembre de 1972. Mediante Resolución número 3352 del 21 de agosto de 1992 la Superintendencia Financiera de Colombia (antes Superintendencia Bancaria) renovó con carácter definitivo el permiso de funcionamiento. La duración establecida de los Estatutos es hasta el 24 de octubre del 2071, pero podrá disolverse o prorrogarse antes de dicho término. El Banco tiene por objeto social celebrar o ejecutar todas las operaciones y contratos legalmente permitidos a los establecimientos bancarios de carácter comercial con sujeción a los requisitos y limitaciones de la ley colombiana. El Banco AV Villas tiene situación de control ejercida por la sociedad Grupo Aval Acciones y Valores S.A.

Mediante Escritura Pública No. 160 del 28 de enero de 2000 de la Notaría 23 de Bogotá D.C., se protocoliza el acuerdo de fusión por absorción de Ahorramás Corporación de Ahorro y Vivienda, por parte de la Corporación de Ahorro y Vivienda Las Villas. En consecuencia, la primera se disuelve sin liquidarse.

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 No. 76, aprobó realizar los ajustes necesarios para adecuar la naturaleza jurídica a banco comercial. Con Escritura Pública No. 912 del 21 marzo de 2002 de la Notaría 23 de Bogotá se protocoliza su conversión a banco, bajo la denominación de Banco Comercial AV Villas S.A.

Al 31 de diciembre de 2008 el Banco operaba a través de doscientos seis (206) oficinas en todo el país, con 3.839 empleados y tiene cien (100) puntos de servicio con corresponsales no bancarios, en aplicación del Decreto 2233 del 7 julio de 2006.

### **NOTA 2: PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

#### **(a) Política de contabilidad básica**

Las políticas de contabilidad y de preparación de los estados financieros del Banco están de acuerdo con las normas contables establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia (antes Superintendencia Bancaria) y en lo no previsto en ellas, con las normas de contabilidad generalmente aceptadas en Colombia.

El período de acumulación contable y los cortes de ejercicio son semestrales, al cierre de los meses de junio y diciembre.

#### **(b) Equivalentes de Efectivo**

El Banco considera como equivalentes de efectivo, para efectos del estado de flujos de efectivo, las posiciones activas en operaciones de mercado monetario y relacionadas.

(Continúa)

## **BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.**

Notas a los Estados Financieros

2

### **(c) Posiciones activas en operaciones de mercado monetario y relacionadas**

Registra las operaciones de mercado monetario como los repos, las simultáneas, los fondos interbancarios y las transferencias temporales de valores, efectuadas por el Banco utilizando los excesos de liquidez.

Las transacciones de fondos interbancarios se pactan a un plazo no mayor a treinta (30) días comunes, para las demás operaciones de mercado monetario el plazo convenido no es superior a un año. Las operaciones que no se hayan cancelado dentro del plazo pactado se contabilizan en inversiones o cartera de créditos, según corresponda.

La diferencia entre el valor presente (entrega de dinero) y el valor futuro (precio de reventa) constituye un ingreso a título de rendimiento financiero, que se calcula exponencialmente durante el plazo de la operación y se reconoce en el estado de resultados, de acuerdo con el principio contable de causación.

### **(d) Inversiones**

Incluye las inversiones adquiridas por el Banco con la finalidad de mantener una reserva secundaria de liquidez, de adquirir el control directo o indirecto de cualquier sociedad, de cumplir con disposiciones legales o reglamentarias, o con el objeto exclusivo de eliminar o reducir significativamente el riesgo de mercado a que están expuestos los activos, pasivos u otros elementos de los estados financieros.

La valoración de las inversiones tiene como objetivo fundamental el cálculo, el registro contable y la revelación al mercado del valor o precio justo de intercambio al cual determinado valor o título, podría ser negociado en una fecha determinada, de acuerdo con sus características particulares y dentro de las condiciones prevalecientes en el mercado en dicha fecha.

La determinación del valor o precio justo de intercambio de un valor o título, considera todos los criterios necesarios para garantizar el cumplimiento del objetivo de la valoración de inversiones, como los siguientes:

**Objetividad.** La determinación y asignación del valor o precio justo de intercambio de un valor o título se efectúa con base en criterios técnicos y profesionales, que reconocen los efectos derivados de los cambios en el comportamiento de todas las variables que puedan afectar dicho precio.

**Transparencia y representatividad.** El valor o precio justo de intercambio de un valor o título se determina y asigna con el propósito de revelar un resultado económico cierto, neutral, verificable y representativo de los derechos incorporados en el respectivo valor o título.

**Evaluación y análisis permanentes.** El valor o precio justo de intercambio que se atribuya a un valor o título se fundamenta en la evaluación y el análisis permanentes de las condiciones del mercado, de los emisores y de la respectiva emisión. Las variaciones en dichas condiciones se reflejan en cambios del valor o precio previamente asignado, con la periodicidad establecida para la valoración de las inversiones.

**Profesionalismo.** La determinación del valor o precio justo de intercambio de un valor o título se basa en las conclusiones producto del análisis y estudio que realizaría un experto prudente y diligente, encaminados a la búsqueda, obtención, conocimiento y evaluación de toda la información relevante disponible, de manera tal que el precio que se determine refleje los montos que razonablemente se recibirían por su venta.

(Continúa)

## BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

### Notas a los Estados Financieros

3

A continuación se indica la forma en que se clasifican, valoran y contabilizan los diferentes tipos de inversión:

Clasificación	Características	Valoración	Contabilización
Negociables	<p>Títulos adquiridos con el propósito de obtener utilidades por las fluctuaciones del precio.</p> <p>Plazo: Corto plazo</p>	<p>Utilizan los precios, tasas de referencia y/o márgenes, que calcula y publica diariamente la Bolsa de Valores de Colombia. La valoración se realiza diariamente</p>	<p>La diferencia que se presente entre el valor actual de mercado y el inmediatamente anterior se registra como mayor o menor valor de la inversión y su contrapartida afecta los resultados del período. Tratándose de títulos de deuda, los rendimientos exigibles pendientes de recaudo se registran como un mayor valor de la inversión. En consecuencia, el recaudo de dichos rendimientos se debe contabilizar como un menor valor de la inversión.</p> <p>En el caso de los títulos participativos, cuando los dividendos o utilidades se repartan en especie, incluidos los provenientes de la capitalización de la cuenta revalorización del patrimonio, no se registran como ingreso y, por ende, no afectan el valor de la inversión. En este caso sólo se procederá a variar el número de derechos sociales en los libros de contabilidad respectivos. Los dividendos o utilidades que se repartan en efectivo se contabilizan como un menor valor de la inversión.</p>
Para mantener hasta el vencimiento	<p>Títulos respecto de los cuales el Banco tiene el propósito serio y la capacidad legal, contractual, financiera y operativa de mantenerlos hasta el vencimiento de su plazo.</p> <p>Plazo: Hasta su vencimiento</p>	<p>En forma exponencial a partir de la tasa interna de retorno calculada en el momento de la compra. La valoración se realiza diariamente</p>	<p>La diferencia que se presente entre el valor presente actual y el inmediatamente anterior se contabiliza como un mayor valor de la inversión y su contrapartida se registra en los resultados del período. Los rendimientos exigibles pendientes de recaudo se registran como un mayor valor de la inversión.</p> <p>En consecuencia, el recaudo de dichos rendimientos se debe contabilizar como un menor valor de la inversión.</p>
Disponibles para la venta – títulos de deuda	<p>Cumplido el año se pueden reclasificar en las anteriores categorías.</p> <p>Plazo: Un año</p>	<p>Para determinar el valor de mercado se utilizan los precios, tasas de referencia y márgenes, que calcula y publica diariamente la Bolsa de Valores de Colombia.</p> <p>El valor presente se calcula en forma exponencial a partir de la tasa interna de retorno determinada en el momento de la compra. La valoración se realiza diariamente</p>	<p>Los cambios que se presenten en estos valores se contabilizan de acuerdo con el siguiente procedimiento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La diferencia entre el valor presente del día de la valoración y el inmediatamente anterior se registra como un mayor valor de la inversión con abono a cuentas de resultados.</li> <li>- La diferencia entre el valor de mercado y el valor presente se registra como una ganancia o pérdida acumulada no realizada, dentro de las cuentas del patrimonio.</li> <li>- Los rendimientos exigibles pendientes de recaudo se deben mantener como un mayor valor de la inversión. En consecuencia, el recaudo de dichos rendimientos se debe contabilizar como un menor valor de la inversión.</li> </ul>

(Continúa)

# BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

## Notas a los Estados Financieros

4

Clasificación	Características	Valoración	Contabilización
Disponibles para la venta – títulos participativos	Con baja o mínima bursatilidad, que no tienen cotización, títulos que mantiene el Banco en su calidad de controlante o matriz.  Sin plazo	La valoración de estas inversiones se realiza en función de su bursatilidad, así:  Baja o mínima bursatilidad o sin ninguna cotización se aumentan o disminuyen en el porcentaje de participación de las variaciones patrimoniales, subsecuentes a la adquisición de la inversión, calculadas con base en los últimos estados financieros certificados.  Dichos estados no pueden ser anteriores a seis (6) meses contados desde la fecha de la valoración, o los más recientes, cuando sean conocidos y dictaminados.  Media bursatilidad con base en el precio promedio determinado y publicado por las bolsas de valores, en las que se negocie. Dicho valor corresponde al precio promedio ponderado por la cantidad transada en los últimos cinco (5) días en los que haya habido negociaciones.  Alta bursatilidad con base en el último precio promedio ponderado diario de negociación publicado por la bolsa de valores.	Baja o mínima bursatilidad o sin ninguna cotización  La diferencia entre el valor de mercado o valor de la inversión actualizado y el valor por el cual se encuentra registrada la inversión, se contabiliza, así: <ul style="list-style-type: none"><li>- Si es superior, en primera instancia disminuye la provisión o desvalorización hasta agotarla y el exceso se registra como superávit por valorización.</li><li>- Si es inferior, afecta el superávit por valorización hasta agotarlo y el exceso se registra como una desvalorización.</li></ul> Cuando los dividendos o utilidades se repartan en especie, incluidos los provenientes de capitalizar la cuenta de revalorización del patrimonio; se registran como ingreso la parte que haya sido contabilizada como superávit por valorización, con cargo a la inversión y se revierte la valorización de la inversión y se revierte el superávit. Cuando se trate de dividendos o utilidades en efectivo, se registra como ingreso el valor del superávit por valorización, se revierte dicho superávit, y el monto de los dividendos que exceda el mismo se debe contabilizar como un menor valor de la inversión.  Alta y Media Bursatilidad  La actualización del valor de mercado de los títulos de alta o media bursatilidad o que se coticen en bolsas del exterior internacionalmente reconocidas, se contabiliza como una ganancia o pérdida acumulada no realizada, dentro de las cuentas del patrimonio, con abono o cargo a la inversión.  Los dividendos o utilidades que se repartan en especie o en efectivo, incluidos los provenientes de la capitalización de la cuenta revalorización del patrimonio, se registran teniendo en cuenta lo siguiente: <ul style="list-style-type: none"><li>- Como ingreso hasta el monto que haya sido contabilizado como ganancia acumulada no realizada durante el ejercicio al cual corresponden las utilidades y revalorización del patrimonio distribuidas con cargo a inversiones o efectivo, dependiendo del medio de pago de los dividendos.</li><li>- Cuando no haya contabilizada ganancia acumulada no realizada y el pago de los dividendos sea en efectivo se registran como un menor valor de las inversiones. En el evento que el pago de los dividendos sea en especie (acciones) solo se efectuará un registro de control de las acciones recibidas.</li></ul>

(Continúa)

## **BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.**

Notas a los Estados Financieros

5

### **Reclasificación de las inversiones**

Para que una inversión pueda ser mantenida dentro de una cualquiera de las categorías de clasificación el respectivo valor o título debe cumplir con las características o condiciones propias de la clase de inversiones de la que forme parte.

En cualquier tiempo, la Superintendencia Financiera puede ordenar al Banco la reclasificación de un valor o título, cuando quiera que éste no cumpla con las características propias de la clase en la que pretenda ser clasificado o dicha reclasificación sea requerida para lograr una mejor revelación de la situación financiera.

El Banco puede reclasificar sus inversiones de conformidad con las siguientes disposiciones:

**Reclasificación de las inversiones para mantener hasta el vencimiento a inversiones negociables**

Hay lugar a reclasificar los valores o títulos de la categoría de inversiones para mantener hasta el vencimiento a la categoría de inversiones negociables cuando ocurra una cualquiera de las siguientes circunstancias:

- Deterioro significativo en las condiciones del emisor, de su matriz, de sus subordinadas ó de sus vinculadas.
- Cambios en la regulación que impidan el mantenimiento de la inversión.
- Procesos de fusión que conlleven la reclasificación o la realización de la inversión, con el propósito de mantener la posición previa de riesgo de tasas de interés o de ajustarse a la política de riesgo crediticio previamente establecida por la entidad resultante.
- Otros acontecimientos no previstos, previa autorización de la Superintendencia Financiera.

**Reclasificación de las inversiones disponibles para la venta a inversiones negociables o a inversiones para mantener hasta el vencimiento**

El Banco reclasifica los valores o títulos de la categoría de inversiones disponibles para la venta a cualquiera de las otras dos categorías cuando:

- Se cumpla el plazo de un año en esta clasificación.
- El inversionista pierda su calidad de matriz o controlante, si este evento involucra la decisión de enajenación de la inversión o el propósito principal de obtener utilidades por las fluctuaciones a corto plazo del precio, a partir de esa fecha.
- Deterioro significativo en las condiciones del emisor, de su matriz, de sus subordinadas ó de sus vinculadas.
- Cambios en la regulación que impidan el mantenimiento de la inversión.
- Procesos de fusión que conlleven la reclasificación o la realización de la inversión, con el propósito de mantener la posición previa de riesgo de tasas de interés o de ajustarse a la política de riesgo crediticio previamente establecida por la entidad resultante.
- La inversión pase de baja o mínima bursatilidad o sin ninguna cotización, a alta o media bursatilidad.

Cuando las inversiones para mantener hasta el vencimiento o inversiones disponibles para la venta se reclasifiquen a inversiones negociables, el Banco observa las normas sobre valoración y contabilización de estas últimas. En consecuencia, las ganancias o pérdidas no realizadas se reconocen como ingresos o egresos el día de la reclasificación.

En los eventos en los que se reclasifique una inversión, el Banco comunica a la Superintendencia Financiera la reclasificación efectuada, a más tardar dentro de los diez (10) días comunes siguientes a la fecha de la misma, indicando las razones que justifican tal decisión y precisando sus efectos en el estado de resultados.

(Continúa)

## BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

### Notas a los Estados Financieros

6

Los valores o títulos que se reclasifiquen con el propósito de formar parte de las inversiones negociables, no pueden volver a ser reclasificados.

#### **Derechos de recompra de inversiones**

Corresponde a inversiones restringidas que representan la garantía colateral de compromisos de recompra de inversiones.

Si se trata de inversiones negociables en valores o títulos de deuda, se contabilizan por el valor de la transferencia en el momento del recaudo de fondos y se actualizan al valor de mercado; las variaciones que se presenten entre éste y el último valor contabilizado se registran en las cuentas de resultados a título de utilidad o pérdida según corresponda.

Si se trata de inversiones para mantener hasta el vencimiento, se contabilizan por el valor de la transferencia en el momento del recaudo de fondos y se actualizan por la causación de los rendimientos hasta su redención o vencimiento con abono al estado de ganancias y pérdidas.

#### **Provisiones o pérdidas por calificación de riesgo crediticio**

El precio de los valores o títulos de deuda, así como el de los valores o títulos participativos con baja o mínima bursatilidad o sin ninguna cotización, es ajustado en cada fecha de valoración con fundamento en la calificación de riesgo crediticio, así:

Los valores o títulos de deuda que cuenten con una o varias calificaciones otorgadas por calificadoras externas reconocidas por la Superintendencia de Valores (hoy Superintendencia Financiera de Colombia) o los valores o títulos de deuda emitidos por entidades que se encuentren calificadas por éstas, no pueden estar contabilizados por un monto que exceda los siguientes porcentajes de su valor nominal neto de las amortizaciones efectuadas hasta la fecha de valoración:

<u>Calificación Largo Plazo</u>	<u>Valor máximo %</u>
BB+, BB, BB-	90%
B+, B, B-	70%
CCC	50%
DD, EE	0%

Para los valores o títulos o emisores no calificados se tienen en cuenta los siguientes parámetros:

<u>Categoría</u>	<u>Características</u>	<u>Provisiones</u>
"A" Riesgo Normal	Cumplen con los términos pactados en el valor o título y cuentan con una adecuada capacidad de pago de capital e intereses.	No procede.
"B" Riesgo Aceptable	Corresponde a emisiones que presentan factores de incertidumbre que podrían afectar la capacidad de seguir cumpliendo adecuadamente con los servicios de la deuda. Así mismo, sus estados financieros y demás información disponible, presentan debilidades que pueden afectar su situación financiera.	El valor neto no puede ser superior al ochenta por ciento (80%) del costo de adquisición.
"C" Riesgo Apreciable	Corresponde a emisiones que presentan alta o media probabilidad de incumplimiento en el pago oportuno de capital e intereses. De igual forma, sus estados financieros y demás información disponible, muestran deficiencias en su situación financiera que comprometen la recuperación de la inversión.	El valor neto no puede ser superior al sesenta por ciento (60%) del costo de adquisición.
"D" Riesgo Significativ	Corresponde a aquellas emisiones que presentan incumplimiento en los términos pactados en el título, así como sus estados financieros y demás información disponible presentan deficiencias acentuadas en su situación financiera, de suerte que la probabilidad de recuperar la inversión es altamente dudosa.	El valor neto no puede ser superior al cuarenta por ciento (40%) del costo de adquisición.
"E" Riesgo Irrecuperat	Emisores que de acuerdo con sus estados financieros y demás información disponible se estima que la inversión es incobrable. Así mismo, si no se cuenta con los estados financieros con menos de seis (6) meses contados desde la fecha de la valoración.	El valor neto no puede ser superior al cero por ciento (0%) del costo de adquisición.

(Continúa)

## **BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.**

### Notas a los Estados Financieros

7

No están sujetos a este ajuste los valores o títulos de deuda pública interna o externa emitidos o avalados por la Nación, los emitidos por el Banco de la República y los emitidos o garantizados por el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN.

#### **(e) Cartera de créditos**

El Banco registra los créditos otorgados bajo distintas modalidades autorizadas. La cartera de créditos colocada en Unidades de Valor Real (UVR), se reajusta diariamente con base en la variación de la cotización de la UVR, cuyo valor se calcula de conformidad con la metodología establecida por el Banco de la República. Los préstamos se contabilizan por el valor del desembolso con base en su valor nominal, excepto las compras de cartera las cuales se registran al costo.

Los recursos utilizados en el otorgamiento de los créditos provienen de recursos propios, del público en la modalidad de depósitos y de otras fuentes de financiamiento externas e internas.

La estructura de la cartera de créditos contempla cuatro (4) modalidades de crédito:

##### Vivienda

Son los otorgados a personas naturales, destinados a la adquisición de vivienda nueva o usada, o a la construcción de vivienda individual. Están pactados en UVR o en moneda legal y son amparados con garantía hipotecaria en primer grado, constituida sobre la vivienda financiada. El plazo de amortización está comprendido entre cinco (5) años como mínimo y treinta (30) como máximo. Los créditos podrán prepagarse total o parcialmente en cualquier momento sin penalidad alguna. En caso de prepagos parciales, el deudor tendrá derecho a elegir si el monto abonado disminuye el valor de la cuota o el plazo de las obligaciones.

##### Consumo

Son los créditos otorgados a personas naturales cuyo objeto sea financiar la adquisición de bienes de consumo o el pago de servicios para fines no comerciales o empresariales, distintos a los otorgados bajo la modalidad de microcrédito.

##### Microcrédito

Se define como el conjunto de operaciones activas de crédito otorgadas a microempresas cuyo saldo de endeudamiento no puede exceder de ciento veinte (120) salarios mínimos mensuales legales vigentes al momento de la aprobación de la respectiva operación activa de crédito. Se entiende por endeudamiento el monto de las obligaciones vigentes a cargo de la correspondiente microempresa con el sector financiero y otros sectores, que se encuentren en los registros de los operadores de bancos de datos consultados por el respectivo acreedor, excluyendo los créditos hipotecarios para financiación de vivienda y adicionando el valor de la nueva obligación.

Hasta el 4 de abril de 2008 para considerar una operación activa de crédito como microcrédito solo se tenía en cuenta que el saldo de endeudamiento con la respectiva entidad crediticia no superara 25 salarios mínimos mensuales legales vigentes.

##### Comerciales

Son los otorgados a personas naturales o jurídicas para el desarrollo de actividades económicas organizadas distintos a los otorgados bajo modalidad de microcrédito.

(Continúa)

## BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

### Notas a los Estados Financieros

8

#### Periodicidad de evaluación

El Banco evalúa la totalidad de la cartera a cargo de clientes independiente de la clase de cartera; semestralmente en los meses de mayo y noviembre, el resultado de esta evaluación se registra al cierre del mes siguiente. Permanentemente se actualiza el comportamiento de la cartera a cargo de los clientes, en lo que respecta a abonos, cancelaciones, castigos y altura de mora de las operaciones.

#### Criterios para la evaluación del riesgo crediticio

El Banco evalúa la cartera con base en los siguientes criterios: La capacidad de pago del deudor y sus codeudores, así como el flujo de caja del proyecto, de conformidad con información financiera actualizada y documentada; servicio de la deuda y cumplimiento de los términos pactados; información proveniente de centrales de riesgo, consolidadas con el sistema y de las demás fuentes de información comercial de las cuales dispone la institución, también se considera la información relacionada con el conglomerado económico.

#### Calificación del riesgo crediticio

El Banco califica las operaciones de crédito con base en los criterios mencionados anteriormente y se clasifican en una de las siguientes categorías de riesgo crediticio:

#### Cartera de vivienda y microcrédito

<u>Categoría</u>	<u>Microcrédito</u>	<u>Vivienda</u>
"A" Riesgo Normal	Créditos al día y hasta 1 mes de vencidos	Créditos al día y hasta 2 meses de vencidos
"B" Riesgo Aceptable	Créditos con más de 1 mes y hasta 2 meses de vencidos	Créditos con más de 2 meses y hasta 5 meses de vencidos
"C" Riesgo Apreciable	Créditos con más de 2 meses y hasta 3 meses de vencidos	Créditos con más de 5 meses y hasta 12 meses de vencidos
"D" Riesgo Significativo	Créditos con más de 3 meses y hasta 4 meses de vencidos	Créditos con más de 12 meses y hasta 18 meses de vencidos
"E" Riesgo de Irrecuperable	Créditos con más de 4 meses de vencidos	Créditos con más de 18 meses de vencidos

(Continúa)



**BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.**

Notas a los Estados Financieros

9

Cartera comercial

Categoría	Otorgamiento	Cartera ya otorgada
"A" Riesgo Normal	"AA"	Créditos nuevos cuya calificación asignada al otorgamiento sea "AA".
	"A"	Créditos nuevos cuya calificación asignada al otorgamiento sea "A".
"B" Riesgo Aceptable	"BB"	Créditos nuevos cuya calificación asignada al otorgamiento sea "BB".
	"B"	Créditos nuevos cuya calificación asignada al otorgamiento sea "B".
"C" Riesgo Apreciable	"CC"	Créditos nuevos cuya calificación asignada al otorgamiento sea "CC".
"D" Riesgo Significativo	Incumplimiento (a)	
"E" Riesgo de Incobrabilidad	Incumplimiento (a)	

(a) La calificación de "incumplimiento" se agrupa en "D", siempre que la probabilidad de incumplimiento sea menor al 100%, en caso contrario, se agrupa en "E".

Cartera de consumo

A partir del 1 de julio de 2008 al Banco aplica el modelo de referencia de cartera de consumo (MRCO) de la Superintendencia Financiera de Colombia, para evaluar y calificar el riesgo crediticio de la citada cartera. Dicho modelo para la calificación de la cartera la clasifica en créditos ya otorgados y créditos en otorgamiento (nuevos).

Las calificaciones de cartera de consumo son las siguientes:

Al 31 de diciembre de 2008			Al 30 de junio de 2008		
Categoría	Otorgamiento	Cartera ya otorgada (a)	Categoría	Calificación	
"A" Riesgo Normal	"AA"	Créditos nuevos cuya calificación asignada al otorgamiento sea "AA".	"A" Riesgo Normal	"A" Créditos al día y hasta 1 mes de vencidos	
	"A"	Créditos nuevos cuya calificación asignada al otorgamiento sea "A".			
"B" Riesgo Aceptable	"BB"	Créditos nuevos cuya calificación asignada al otorgamiento sea "BB".	"B" Riesgo Aceptable	"B" Créditos con más de 1 mes y hasta 2 meses de vencidos	
	"B"	Créditos nuevos cuya calificación asignada al otorgamiento sea "B".			
"C" Riesgo Apreciable	"CC"	Créditos nuevos cuya calificación asignada al otorgamiento sea "CC".	"C" Riesgo Apreciable	"C" Créditos con más de 2 meses y hasta 3 meses de vencidos	
"D" Riesgo Significativo	Incumplimiento		"D" Riesgo Significativo	"D" Créditos con más de 3 meses y hasta 6 meses de vencidos	
"E" Riesgo de Incobrabilidad			"E" Riesgo de Incobrabilidad	"E" Créditos con más de 6 meses de vencidos	

(Continúa)

## BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

### Notas a los Estados Financieros

10

(a) El modelo de referencia de cartera de consumo para la cartera ya otorgada determina los puntajes arrojados para cada cliente y de acuerdo con esta tabla define su rango de calificación. La cuantificación de los puntajes de cada cliente se obtiene ponderando la altura de mora en los siguientes periodos: Mora actual (desde cero días hasta 90 días), mora en los últimos 3 años y mora en los tres últimos cortes trimestrales anteriores a la fecha de calificación. Igualmente el modelo de referencia clasifica la cartera de consumo en los siguientes segmentos: TC, Créditos otorgados por medio de tarjeta de crédito y Otros, Créditos otorgados por líneas diferentes a tarjeta de crédito.

Se definieron nuevas categorías de riesgo y se homologaron con las existentes, tal como se indica a continuación:

Categoría de reporte	Categoría agrupada
"AA"	"A"
"A" con mora actual entre 0-30 días (a)	"A"
"A" con mora actual mayor a 30 días (a)	"B"
"BB"	"B"
"B"	"C"
"CC"	"C"
"Incumplimiento" (b)	"D"
"Incumplimiento" (b)	"E"

(a) La mora actual debe entenderse como la máxima que registra el deudor en los productos alineados.

(b) La calificación de "Incumplimiento" se agrupa en "E", siempre que la pérdida dado el incumplimiento sea igual al cien por ciento (100%), en caso contrario, se agrupa en "D".

#### Calificación de créditos con entidades territoriales

Para la calificación de los créditos otorgados a entidades territoriales el Banco revisa y verifica el cumplimiento de las diferentes condiciones establecidas en la Ley 358 de 1997 y observa los siguientes aspectos:

- Se califican en categoría "D" los créditos en los que la entidad territorial pignore rentas como garantía, cuando no existan mecanismos adecuados para verificar razonablemente que las mismas no han sido previamente pignoradas como garantía de otra obligación, los créditos garantizados con pignoración de rentas que resulten insuficientes para cubrir el monto de la obligación y cuando la entidad territorial haya dado a los recursos del crédito una destinación diferente a la dispuesta por la ley.
- Se califican en categoría "E" los créditos garantizados con pignoración de rentas que previamente han sido comprometidas como garantía de otra obligación; los créditos que requiriendo autorización de endeudamiento del Ministerio de Hacienda y Crédito Público o del respectivo departamento que no cuenten con la misma y los créditos otorgados a entidades territoriales que habiendo adoptado planes de desempeño, conforme lo dispone la Ley 358 de 1997, no hayan obtenido la manifestación de conformidad. En estos casos se debe constituir provisiones por el cien por ciento (100%) de la obligación sin tener en cuenta la garantía.

(Continúa)

## **BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.**

Notas a los Estados Financieros

11

### Saneamiento fiscal Ley 617 de 2000

La Nación otorga garantías a las obligaciones contraídas por las entidades territoriales con las entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, cuando se cumplan todos los requisitos establecidos en la Ley; entre otros, que los acuerdos de ajuste fiscal se suscribieran antes del 30 de junio de 2001. Dicha garantía sería hasta el cuarenta por ciento (40%) para los créditos vigentes al 31 de diciembre de 1999 y de hasta el cien por ciento (100%) para los nuevos créditos destinados al ajuste fiscal.

Estas reestructuraciones tienen como característica que se revierten las provisiones constituidas sobre las obligaciones objeto de reestructuración en la parte que ha sido garantizada por la Nación y la parte de las obligaciones objeto de reestructuración que no cuentan con garantía de la Nación pueden mantener la calificación que tenían al 30 de junio de 2001.

### Reestructuraciones extraordinarias

Los créditos con reestructuración extraordinaria están enmarcados, entre otros, dentro de los siguientes parámetros: los plazos de las reestructuraciones no exceden de siete (7) años para su total amortización, tratándose de entidades territoriales el plazo es hasta de diez (10) años; los acuerdos están acompañados de un Convenio de Gestión para garantizar el cumplimiento del acuerdo de reestructuración y la viabilidad de la empresa; se considera práctica insegura revertir provisiones o mejorar la calificación de los deudores reestructurados, cuando la viabilidad o el cumplimiento de los términos del acuerdo de reestructuración no esté debidamente demostrado; cuando un acuerdo de reestructuración se incumpla deberá calificarse de inmediato al deudor en la categoría que tenía antes de la reestructuración o en una de mayor riesgo.

### Reestructuraciones

Con las Leyes 550 de 1999 y 1116 de 2006, se promovió y facilitó la reactivación empresarial y reestructuración de los entes territoriales. Al iniciar la negociación de reestructuración, el Banco suspende la causación de intereses sobre los créditos vigentes y mantiene la calificación que tenían a la fecha de la negociación. No obstante, si el cliente se encuentra calificado en categoría de riesgo "A", es reclasificado al menos a categoría "B" y se constituye el cien por ciento (100%) de la provisión para cuentas por cobrar.

### Reglas para la recalificación de créditos reestructurados

Por reestructuración de un crédito se entiende cualquier mecanismo instrumentado mediante la celebración de un negocio jurídico, que tenga por objeto modificar las condiciones originalmente pactadas, con el fin de permitirle al deudor la atención adecuada de su obligación. Antes de reestructurar un crédito debe establecerse razonablemente que el mismo será recuperado bajo las nuevas condiciones.

Los créditos pueden mejorar la calificación después de haber sido reestructurados solo cuando el deudor demuestre un comportamiento de pago regular y efectivo.

### **(f) Castigos de cartera**

Para la cartera de vivienda y comercial las vicepresidencias de Cobranza Administrativa y Normalización de Activos evalúan y presentan a Presidencia mínimo una vez al año los créditos que están provisionados al cien por ciento (100%) que se consideran susceptibles de castigar para ser presentados a la Junta Directiva.

(Continúa)

## BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

### Notas a los Estados Financieros

12

Los créditos de consumo que se presentan a la Junta Directiva para aprobación de su castigo se encuentran calificados en "E" y provisionados al 100%.

#### (g) Provisión para cartera de créditos

El Banco constituye provisiones con cargo al estado de resultados, así:

##### Provisión general

Equivalente al uno por ciento (1%) del total de la cartera bruta de vivienda y microcrédito.

Con la aplicación del modelo de referencia de la cartera de consumo de la Superintendencia Financiera de Colombia, a partir del 1 de julio de 2008 se eliminó la provisión general de la citada cartera. El saldo de la provisión general de cartera de consumo contabilizado al 30 de junio de 2008 por \$10.597 fue incorporado en el mes de julio a la provisión individual de dicha cartera.

##### Provisión individual

Sin perjuicio de la provisión general las provisiones individuales para la protección de los créditos calificados en todas las categorías de riesgo ("A", "B", "C", "D" y "E") tienen como mínimo los siguientes porcentajes:

Capital:

Cartera microcrédito y vivienda

Categoría	Microcrédito	Vivienda	
		Parte garantizada	Parte no garantizada
"A" Normal	1	1	1
"B" Aceptable	3.2	3.2	100
"C" Apreciable	20	10	100
"D" Significativo	50	20	100
"E" Incobrable	100	30	100

Si durante dos (2) años consecutivos, el crédito de vivienda permanece en la categoría "E", el porcentaje de provisión, sobre la parte garantizada, se eleva al sesenta por ciento (60%). Si transcurre un (1) año adicional en estas condiciones, el porcentaje de provisión sobre la parte garantizada se eleva al cien por ciento (100%).

Cartera comercial

La provisión de cartera comercial se determina con base en la pérdida esperada de la misma obtenida por medio del modelo de referencia de la Superintendencia Financiera de Colombia.

La pérdida esperada de la cartera, en el modelo, esta definida como el resultado de multiplicar entre si los siguientes conceptos:

- Probabilidad de incumplimiento: Corresponde a la probabilidad de que un lapso de 12 meses los deudores de un determinado portafolio de cartera comercial se encuentre en mora mayor o igual a 5 meses. El Banco determina esta probabilidad con base a matrices para grandes, medianas y pequeñas empresas y personas naturales, clasificadas según el nivel de activos, que actualiza y publica anualmente la Superintendencia Financiera de Colombia.

(Continúa)

## BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

### Notas a los Estados Financieros

13

- Pérdida dado el incumplimiento (PDI): Se define como el deterioro económico en que incurriría el Banco en caso de que se materialice alguna de las situaciones de incumplimiento. La PDI para deudores calificados en la categoría incumplimiento sufrirá un aumento paulatino de acuerdo con los días transcurridos después de la clasificación en dicha categoría. El Banco determina esta pérdida según el tipo de garantía del crédito con base en matrices que publica la Superintendencia Financiera de Colombia.
- Exposición del activo a la fecha del incumplimiento: Corresponde al saldo del capital, intereses, y otras cuentas por cobrar de las obligaciones comerciales.

El modelo de referencia de cartera comercial de la Superintendencia Financiera de Colombia utilizado por el Banco prevé la provisión individual contra cíclica que permite contar con una reserva que se utilizará en periodos de deterioro en la calidad crediticia para afrontar el incremento en las provisiones.

#### Cartera de consumo

Con la entrada en vigencia del modelo de referencia de cartera de consumo de la Superintendencia Financiera de Colombia el Banco a partir del 1 de julio de 2008 constituye la provisión de cartera comercial con base en la pérdida esperada de la misma.

La pérdida esperada de la cartera, en el modelo, esta definida como el resultado de multiplicar entre si los siguientes conceptos:

- Probabilidad de incumplimiento: Corresponde a la probabilidad de que un lapso de 12 meses los deudores de un determinado segmento y calificación de cartera de consumo incurran en mora mayor a 90 días. El Banco determina esta probabilidad con base en matrices para portafolio de cartera de consumo segmentada en tarjeta de crédito y otras líneas, que actualiza y publica anualmente la Superintendencia Financiera de Colombia. De esta manera, para cada deudor-segmento se obtiene la probabilidad de migrar entre su calificación vigente y la calificación de incumplimiento en los próximos 12 meses de acuerdo con el ciclo del comportamiento general del riesgo de crédito.

Para efectos de la asignación de la probabilidad de incumplimiento el Banco, en primera instancia, realiza el proceso de alineamiento interno, para lo cual lleva a la categoría de mayor riesgo de créditos de la misma modalidad otorgados al deudor, salvo que demuestre a la Superintendencia Financiera de Colombia la existencia de razones suficientes para su calificación en una categoría de menor riesgo y posteriormente sobre la calificación alineada, asigna la probabilidad de incumplimiento correspondiente a cada uno de los segmentos.

- Pérdida dado el incumplimiento: Se define como el deterioro económico en que incurriría el Banco en caso de que se materialice alguna de las situaciones de incumplimiento. La PDI para deudores calificados en la categoría incumplimiento sufrirá un aumento paulatino de acuerdo con los días transcurridos después de la clasificación en dicha categoría. El Banco determina esta pérdida según el tipo de garantía del crédito con base en matrices que publica la Superintendencia Financiera de Colombia.
- Exposición del activo a la fecha del incumplimiento: Corresponde al saldo del capital, intereses, y otras cuentas por cobrar de las obligaciones de la cartera de consumo.

El modelo de referencia de cartera de consumo de la Superintendencia Financiera de Colombia utilizado por el Banco prevé la provisión individual contra cíclica que permite contar con una reserva que se utilizará en periodos de deterioro en la calidad crediticia para afrontar el incremento en las provisiones.

El impacto en las provisiones requeridas en los estados financieros del Banco al aplicar el modelo de referencia de la cartera de consumo para el cálculo de las provisiones fue revertir la provisión general que se tenía constituida por \$10.597 y constituir provisiones individuales por \$15.802, de las cuales,

(Continúa)

## BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

### Notas a los Estados Financieros

14

\$5.205 quedaron pendientes de constituir. Las normas legales emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia permiten que el mayor valor requerido de provisiones por la entrada en vigencia del modelo de referencia pueden ser diferidas a 12 meses con previa autorización de dicha Superintendencia. El Banco en cumplimiento de lo anterior solicitó y obtuvo autorización de esta Superintendencia para diferir a 12 meses la constitución de dichas provisiones adicionales. Al 31 de diciembre de 2008 quedaron por constituir de estas provisiones un saldo de \$1.472.

Hasta el 30 de junio de 2008 la provisión individual de la cartera de consumo se constituía sobre el saldo insoluto de capital con base en los siguientes porcentajes:

<u>Categoría</u>	<u>porcentaje</u>
"A" Normal	1.6
"B" Aceptable	5
"C" Apreciable	20
"D" Significativo	50
"E" Incobrable	100

Intereses, corrección monetaria y otros conceptos:

Se provisiona la totalidad de lo causado y no recaudado cuando se suspende la causación de rendimientos, tal como se indica en el literal (r) primera viñeta.

#### Reglas de Alineamiento

A partir del 18 de junio de 2008 la Superintendencia Financiera a través de la Circular Externa 022, estableció que las entidades deben realizar el alineamiento de las calificaciones de sus deudores atendiendo los siguientes criterios:

a. Previo al proceso de constitución de provisiones y homologación de calificaciones, el Banco mensualmente y para cada deudor, realiza el proceso de alineamiento interno, para lo cual lleva a la categoría de mayor riesgo los créditos de la misma modalidad otorgados a éste, salvo que demuestre a la Superintendencia Financiera de Colombia la existencia de razones suficientes para su calificación en una categoría de menor riesgo.

b. Las entidades financieras que de acuerdo con las disposiciones legales pertinentes están en la obligación de consolidar estados financieros, deben asignar igual calificación a los créditos de la misma modalidad otorgados a un deudor, salvo que demuestren a la Superintendencia Financiera de Colombia la existencia de razones suficientes para su calificación en una categoría de menor riesgo.

Hasta el 17 de junio de 2008, el Banco calificó en "B", "C", "D" o "E" cualquiera de los créditos de un deudor los demás créditos de la misma clase otorgados a dicho deudor se llevan a la categoría de mayor riesgo, salvo que demuestre a la Superintendencia Financiera de Colombia la existencia de razones valederas para su calificación en una categoría de menor riesgo.

Las calificaciones propias se alinean con las de otras entidades financieras cuando al menos una de ellas reporte a un mismo deudor en una calificación agrupada igual o superior a C (C, D y E) y cuyo endeudamiento reportado en mayor riesgo por el sistema sea superior al 20%, según la última información disponible en la central de riesgos. Lo anterior salvo que demuestre la existencia de razones suficientes para su calificación en una categoría de riesgo diferente.

Tratándose de cartera comercial las entidades financieras que de acuerdo con las disposiciones legales pertinentes deban consolidar estados financieros, deben otorgar la misma calificación a la totalidad de los créditos que hacen parte del grupo, salvo que demuestren la existencia de razones suficientes para su calificación en una categoría de riesgo diferente.

(Continúa)

## BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

Notas a los Estados Financieros

15

### Efecto de las Garantías Idóneas sobre la Constitución de Provisiones Individuales

Las garantías para los créditos sólo respaldan el capital de los créditos, en consecuencia, los saldos por amortizar de los créditos amparados con seguridades que tengan el carácter de garantías idóneas, se provisionan en el porcentaje que corresponda según la calificación del crédito, aplicando dicho porcentaje a la diferencia entre el valor del saldo insoluto y el porcentaje de cobertura del valor de la garantía, así:

Cartera de vivienda y microcrédito

Garantía no Hipotecaria	
Tiempo de Mora	Porcentaje de Cobertura
De 0 a 12 meses	70%
Más de 12 meses a 24 meses	50%
Más de 24 meses	0%

Garantía Hipotecaria o Fiducia Mercantil	
Tiempo de Mora	Porcentaje de Cobertura
De 0 a 18 meses	70%
Más de 18 meses a 24 meses	50%
Más de 24 meses a 30 meses	30%
Más de 30 meses a 36 meses	15%
Más de 36 meses	0%

Los incrementos en las provisiones individuales de la cartera, calificada en categoría de riesgo "A" y "B", se constituyen sin descontar el valor de las garantías idóneas.

Las Garantías prendarias que versen sobre establecimientos de comercio o industriales del deudor, hipotecarias sobre inmuebles en donde opere o funcione el correspondiente establecimiento y garantías sobre inmuebles por destinación que formen parte del respectivo establecimiento son tomadas al cero por ciento (0%).

Cartera comercial

Para las garantías que respaldan créditos comerciales su cobertura se determina teniendo la pérdida dado el incumplimiento (PDI), según el tipo de garantía, como se indica a continuación:

Tipo de garantía	PDI	Días después del incumplimiento		Días después del incumplimiento	
		Días	PDI	Días	PDI
Garantía no admisible	55%	270	70%	540	100%
Créditos subordinados	75%	270	90%	540	100%
Colateral financiero admisible	0 - 12%	-	-	-	-
Bienes raíces comerciales y residenciales	40%	540	70%	1080	100%
Bienes dados en leasing inmobiliario	35%	540	70%	1080	100%
Bienes dados en leasing diferente a inmobiliario	45%	360	80%	720	100%
Otros colaterales	50%	360	80%	720	100%
Derechos de cobro	45%	360	80%	720	100%
Sin garantía	55%	210	80%	420	100%

(Continúa)

## BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

### Notas a los Estados Financieros

16

#### Cartera de consumo

Para las garantías que respaldan créditos de consumo su cobertura se determina teniendo la pérdida dado el incumplimiento (PDI), según el tipo de garantía, como se indica en la siguiente tabla:

Tipo de garantía	PDI	Días después del incumplimiento		Días después del incumplimiento	
		Días	PDI	Días	PDI
Garantía no admisible	60%	210	70%	420	100%
Colateral financiero admisible	0 – 12%	-	-	-	-
Bienes raíces comerciales y residenciales	40%	360	70%	720	100%
Bienes dados en leasing inmobiliario	35%	360	70%	720	100%
Bienes dados en leasing diferente a inmobiliario	45%	270	70%	540	100%
Otros colaterales	50%	270	70%	540	100%
Derechos de cobro	45%	360	80%	720	100%
Sin garantía	65%	180	85%	360	100%

Hasta el 30 de junio de 2008 para la cartera de consumo se aplicaron los porcentajes antes mencionados para cartera de vivienda y microcréditos.

#### (h) Operaciones de contado y derivados

El Banco registra el valor de los acuerdos celebrados entre dos (2) o más partes para comprar o vender activos en un futuro (títulos valores), definiendo de antemano la cantidad, el precio y la fecha de ejecución de la operación, con el fin de proveer y obtener cobertura, en los términos definidos por las autoridades competentes. En tal virtud surgen derechos y obligaciones recíprocas e incondicionales. Los casos cuyo cumplimiento se acuerda dentro de los dos (2) días hábiles inmediatamente siguientes a aquel en que se pactan, se registran como operaciones de contado.

En los forward de compra sobre títulos, el derecho se calcula valorando el título a precios de mercado y la obligación, obteniendo el valor presente del monto pactado de compra. En el caso de los forward de venta sobre títulos, el derecho se calcula obteniendo el valor presente del monto pactado de venta y la obligación, valorando el título a precios de mercado.

El Banco efectúa valoración diaria de la totalidad de sus derivados y registra los resultados con la misma periodicidad.

La metodología de valoración para las operaciones forward y de contado sobre divisas que utiliza el Banco se basa en traer a valor presente los flujos (obligaciones y derechos) futuros involucrados en la operación. Cada flujo se trae a valor presente usando las tasas de descuento de mercado en dólares y pesos colombianos para el plazo remanente en cada operación. Estos valores presentes se calculan usando tasas compuestas continuas. Una vez se obtienen los valores presente de los flujos, se reexpresan en pesos colombianos usando la Tasa Representativa del Mercado calculada para el día hábil respectivo y certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Hasta el 31 de diciembre de 2007 las operaciones simultáneas y transferencias de valores se registraban en esta cuenta, a partir de dicha fecha se registran como posiciones activas en operaciones de mercado monetario y relacionadas, tal como se describió anteriormente.

(Continúa)



## **BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.**

Notas a los Estados Financieros

17

### **(i) Cuentas por cobrar**

Registra los importes pendientes de cobro tales como los rendimientos derivados de la intermediación financiera, las comisiones por servicios prestados y pagos por cuenta de clientes, así como las sumas resultantes originadas en venta de bienes y servicios, arrendamientos, promesas de compra - venta, dividendos y participaciones, anticipos de contratos y proveedores, honorarios, adelantos a los empleados. También incluye los valores de las reliquidaciones de la cartera de vivienda efectuadas según lo indicado en la Ley 546 de 1999.

El Banco constituye provisiones para la protección de sus cuentas por cobrar calificadas, con cargo al estado de resultados, cuando quiera que se establezca la existencia de contingencias de pérdida probable y razonablemente cuantificable.

### **(j) Bienes recibidos en pago**

Registra el valor de los bienes recibidos en pago por el Banco de saldos no cancelados provenientes de créditos a su favor.

Los bienes recibidos en pago representados en inmuebles se reciben con base en un avalúo comercial determinado técnicamente y los bienes muebles y acciones, con base en el valor de mercado.

Para el registro de estos bienes, se tienen en cuenta las siguientes condiciones:

- El registro inicial se realiza de acuerdo con el valor determinado en la adjudicación judicial o el acordado con los deudores.
- Cuando el bien recibido en pago no se encuentra en condiciones de enajenación, su costo se incrementa con los gastos necesarios en que se incurre para la venta.
- Si entre el valor por el cual se recibe el bien y el valor de la obligación a cancelar resulta un saldo a favor del deudor, esta diferencia se contabiliza como una cuenta por pagar; en caso que el valor del bien no alcance a cubrir la totalidad de la obligación, se constituye una provisión equivalente al desfase o se registra con cargo al estado de resultados por concepto de pérdidas en recuperación de cartera, dependiendo de la negociación con el deudor.

Las propiedades, planta y equipo que hayan dejado de utilizar para el desarrollo del objeto social del Banco se reclasifican a la cuenta de bienes recibidos en pago y se continúan depreciando hasta el momento de su realización.

### **(k) Provisión bienes recibidos en pago**

#### **Bienes inmuebles:**

Las provisiones individuales para los bienes inmuebles son constituidas aplicando el modelo desarrollado por el Banco y aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia. El modelo estima la máxima pérdida esperada en la venta de los bienes recibidos en dación en pago, de acuerdo con su historia de recuperaciones sobre los bienes vendidos, la inclusión de gastos incurridos en el recibo, sostenimiento y venta de los mismos y la agrupación de éstos en categorías comunes para estimar la tasa base de provisión. A esta tasa se adiciona un factor de ajuste en función del tiempo transcurrido antes de la venta de cada inmueble. Dicho factor esta representado por una función que ajusta la tasa de recuperación del bien en relación con el tiempo que ha transcurrido desde la recepción del mismo hasta alcanzar una tasa de provisión del 80% al cabo de un plazo máximo de 48 meses.

Es caso de no solicitarse prorroga antes del vencimiento del plazo a la Superintendencia Financiera o en caso de no otorgarse la misma por parte de ésta, se constituirá una provisión adicional hasta alcanzar el 80% del valor del inmueble, una vez cumplidos los dos años de haberse recibido el bien.

(Continúa)

## BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

Notas a los Estados Financieros

18

### **Bienes muebles:**

Se constituye dentro del año siguiente de la recepción del bien una provisión equivalente al treinta y cinco por ciento (35%) del costo de adquisición del bien recibido en pago, la cual se incrementa en el segundo año en un treinta y cinco por ciento (35%) adicional hasta alcanzar el setenta por ciento (70%) del valor en libros del bien recibido en pago antes de provisiones. Una vez vencido el término legal para la venta sin que se haya autorizado prórroga, la provisión debe ser del cien por ciento (100%) del valor en libros. En caso de concederse prórroga el treinta por ciento (30%) restante de la provisión podrá constituirse dentro del término de la misma.

### **(l) Propiedades y equipo**

Registra los activos tangibles adquiridos, construidos o en proceso de importación, construcción o montaje que se utilizan en forma permanente en el desarrollo del giro del negocio y cuya vida útil excede de un (1) año. Incluye los costos y gastos directos e indirectos causados hasta el momento en que el activo se encuentra en condiciones de utilización.

Las adiciones, mejoras y reparaciones extraordinarias que aumenten significativamente la vida útil de los activos, se registran como mayor valor y los desembolsos por mantenimiento y reparaciones que se realicen para la conservación de estos activos se cargan a gastos, a medida que se causan.

La depreciación se registra utilizando el método de línea recta y de acuerdo con el número de años de vida útil estimado para los activos. Las tasas anuales de depreciación para cada rubro de activos son:

Edificios	5%
Equipo, muebles y enseres de oficina	10%
Equipo de computación	20%
Vehículos	20%

Los activos totalmente depreciados, que forman parte del valor en libros, se registran en cuentas de orden.

### **(m) Gastos anticipados y cargos diferidos**

Los gastos anticipados corresponden a erogaciones en que incurre el Banco en el desarrollo de su actividad cuyo beneficio se recibe en varios periodos, pueden ser recuperables y suponen la ejecución sucesiva de los servicios a recibir.

Los cargos diferidos corresponden a costos y gastos, que benefician periodos futuros y no son susceptibles de recuperación. La amortización se reconoce a partir de la fecha en que contribuyen a la generación de ingresos.

La amortización se realiza de la siguiente manera:

#### **Gastos anticipados:**

- Los seguros durante la vigencia de la póliza.
- Los arrendamientos durante el período prepago.
- El mantenimiento de equipos durante la vigencia del contrato.
- Otros gastos anticipados durante el período en que se reciben los servicios.

#### **Cargos diferidos:**

- Las remodelaciones en un período no mayor a dos (2) años.
- Programas para computador en un período no mayor a tres (3) años.
- Útiles y papelería de acuerdo con el consumo real.
- Las mejoras a propiedades tomadas en arrendamiento, en el período menor entre la vigencia del respectivo contrato, sin tener en cuenta las prórrogas y su vida útil probable.

(Continúa)

## **BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.**

### Notas a los Estados Financieros

19

- El impuesto predial durante la vigencia fiscal prepagada.
- Estudios y proyectos en un período no mayor de dos (2) años.
- Los otros conceptos se amortizan durante el período estimado de recuperación de la erogación o de obtención de los beneficios esperados.

#### **(n) Valorizaciones y Desvalorizaciones**

Las valorizaciones de las inversiones disponibles para la venta en títulos participativos se contabilizan con base en las variaciones patrimoniales del emisor.

Las valorizaciones de las propiedades y equipos por bienes raíces se determinan por la diferencia entre el costo neto de los inmuebles y el valor de los avalúos comerciales efectuados por personas o firmas de reconocida especialidad e independencia

En el evento de presentarse desvalorización para las inversiones disponibles para la venta y las propiedades y equipos por bienes raíces, atendiendo la norma de la prudencia, para cada bien individualmente se reversa el valor de la valorización si la tuviere y se constituye la desvalorización o provisión, respectivamente.

#### **(ñ) Posiciones pasivas en operaciones de mercado monetario y relacionadas**

Registra las operaciones del mercado monetario como los repos, las simultáneas, los fondos interbancarios y las transferencias temporales de valores, efectuadas por el Banco, con la finalidad de atender situaciones de liquidez.

Las transacciones de fondos interbancarios se pactan a un plazo no mayor a treinta (30) días comunes, para las demás operaciones de mercado monetario el plazo convenido no es superior a un año. Las operaciones que no se hayan cancelado dentro del plazo pactado se contabilizan en créditos de bancos y otras obligaciones financieras.

La diferencia entre el valor presente (recibo de dinero) y el valor futuro (precio de recompra) constituye un gasto a título de costo financiero, que se calcula exponencialmente durante el plazo de la operación y se reconoce en el estado de resultados, de acuerdo con el principio contable de causación.

#### **(o) Ingresos anticipados y pasivos diferidos**

Los ingresos anticipados y pasivos diferidos corresponden a:

- Los intereses; se amortizan durante el periodo en que se causan los gastos prepagados.
- Las utilidades generadas en la venta de bienes recibidos en pago financiadas por medio de operaciones de crédito; se amortizan durante el plazo de los respectivos créditos.
- La activación de intereses; se registran como ingreso cuando son recaudados.
- El ajuste de la Unidad de Valor Real, UVR, tal como se indica en el literal (r) enunciado más adelante.

#### **(p) Pasivos estimados y provisiones**

El Banco registra provisiones para cubrir pasivos estimados, teniendo en cuenta que:

- Exista un derecho adquirido, y en consecuencia, una obligación contraída.
- El pago sea exigible o probable y
- La provisión sea justificable, cuantificable y verificable.

Igualmente, registra los valores estimados por los conceptos de impuestos, contribuciones y afiliaciones.

(Continúa)

## **BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.**

Notas a los Estados Financieros

20

### **(q) Conversión de transacciones en moneda extranjera**

Las operaciones en moneda extranjera diferentes al dólar, son convertidas a dólares americanos, para luego reexpresarlas a pesos colombianos al tipo de cambio de la tasa representativa del mercado calculada el último día hábil del mes y certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia (antes Superintendencia Bancaria). Al 31 de diciembre y 30 de junio de 2008, las tasas fueron \$2.243.59 y \$1.923.02, respectivamente.

### **(r) Reconocimiento de ingresos por intereses y corrección monetaria**

La corrección monetaria y los intereses se reconocen en el momento en que se causan, excepto los originados en:

- Créditos comerciales con noventa y un (91) días de vencidos, consumo y vivienda con sesenta y un (61) días de vencidos y microcréditos con treinta y un (31) días de vencidos.

Estos rendimientos financieros se controlan en cuentas contingentes deudoras y se registran como ingreso cuando son efectivamente recaudados.

- Tratándose de capitalización de intereses su registro se hace en la cuenta de abono diferido y los ingresos se reconocen en la medida en que se recauden efectivamente.
- En cumplimiento a lo establecido en la Ley 546 de 1999, en su artículo 3°, se creó la Unidad de Valor Real, UVR, como una unidad de cuenta que refleja el poder adquisitivo de la moneda con base exclusivamente en la variación del índice de precios al consumidor certificada por el DANE, cuyo valor se calcula de conformidad con la metodología adoptada por el Gobierno Nacional.

Esta metodología significa que durante los meses en los cuales estacionalmente es alta la inflación la UVR tendrá un reajuste mayor al que se presenta en meses de baja inflación. Por esta razón, anualizar la inflación de un mes determinado, presupone que esa va a ser la inflación total del año, con lo cual se distorsiona la realidad de lo que puede resultar para dicho período. Con el propósito de eliminar la distorsión generada por la estacionalidad de la inflación en las operaciones pactadas en dicha unidad, la Superintendencia Financiera de Colombia (antes Superintendencia Bancaria) establece que el ingreso por estos conceptos debe amortizarse en el período de un año.

- El Banco ha ido reconociendo en sus estados financieros el resultado que han generado las Universalidades Banco AV Villas, teniendo en cuenta su condición de beneficiario de tales resultados.

### **(s) Impuesto sobre la renta**

El gasto por impuesto sobre la renta se determina con base en el mayor valor que se presente entre la renta líquida gravable y la renta presuntiva, equivalente al 3% del patrimonio líquido del último día del año inmediatamente anterior, aplicando la tarifa del 33% para el año gravable de 2008.

El anticipo del impuesto se contabiliza como un menor valor de la provisión al cierre fiscal, de acuerdo con las normas de la Superintendencia Financiera de Colombia.

### **(t) Cuentas contingentes**

En estas cuentas se registran las operaciones mediante las cuales el Banco adquiere un derecho o asume una obligación cuyo surgimiento está condicionado a que un hecho se produzca o no, dependiendo de factores futuros, eventuales o remotos. Dentro de las contingencias deudoras se registran los rendimientos financieros a partir del momento en que se suspenda la causación en las cuentas de cartera de créditos.

### **(u) Cuentas de orden**

En estas cuentas se registran las operaciones realizadas con terceros que por su naturaleza no afectan la situación financiera del Banco. Así mismo, se incluyen las cuentas de orden fiscales, donde se

(Continúa)

## BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

Notas a los Estados Financieros

21

registran las cifras para la elaboración de las declaraciones tributarias; igualmente, incluye aquellas cuentas de registro utilizadas para efectos fiscales, de control interno o información gerencial.

### (v) Utilidad neta por acción

Al 31 de diciembre y 30 de junio de 2008, para determinar la utilidad neta por acción, el Banco utilizó el promedio ponderado de las acciones en circulación, que fue de 224.731.283 para cada semestre.

### NOTA 3: DISPONIBLE

El detalle del disponible es el siguiente:

	31 de diciembre	30 de junio
Caja	228.559	214.096
Banco de la República	92.115	28.878
Bancos y otras entidades financieras	1.378	640
	<u>322.052</u>	<u>243.614</u>

El saldo en Caja y Banco de la República forma parte del disponible que para efectos del encaje se debe mantener sobre certificados de depósito a término, depósitos de ahorro y cuentas por pagar. El Banco ha dado cumplimiento a las normas del régimen de encaje.

No existen restricciones o embargos sobre el disponible del Banco. Se remunera el encaje respecto a las disponibilidades representadas en depósitos en el Banco de la República.

Al 31 de diciembre no existen partidas conciliatorias con antigüedad superior a 30 días.

### NOTA 4: POSICIONES ACTIVAS EN OPERACIONES DE MERCADO MONETARIO Y RELACIONADAS

El detalle de estas posiciones activas es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2008 no existen posiciones activas.

Entidad	30 de junio			
	Tasa Efectiva Anual	Fecha de Iniciación	Fecha de Cancelación	Saldo
Compromisos de transferencia de inversiones operaciones simultáneas (a):				
Sociedades Fiduciarias	9.95%	Junio –2008	Julio –2008	1.066
Sociedades Comisionistas de Bolsa	10.15%	Junio –2008	Julio –2008	18.787
Compañías de Seguros	9.95%	Junio –2008	Julio –2008	26.844
Sociedades de Capitalización	9.95%	Junio –2008	Julio –2008	5.773
				<u>52.470</u>
Fondos interbancarios vendidos:				
Bancos	9.63%	Junio –2008	Julio –2008	15.000
				<u>67.470</u>

(a) Para cubrir estas operaciones el Banco recibió en garantía títulos de deuda por \$52.123.

Los promedios para las posiciones activas en operaciones de mercado monetario y relacionadas es el siguiente:

	31 de diciembre	30 de junio
Saldo promedios	55.851	61.125
Tasa de rendimientos promedios	10.57%	9.73%
Rendimientos causados	2.829	2.873

(Continúa)

**BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.**

Notas a los Estados Financieros

22

No existen restricciones o embargos sobre las posiciones activas en operaciones de mercado monetario y relacionadas.

**NOTA 5: INVERSIONES**

El siguiente es el detalle de las inversiones:

	31 de diciembre	30 de junio
Inversiones negociables en títulos de deuda :		
Títulos del Tesoro Nacional, TES	17.137	19.569
Títulos Reducción de Deuda	81.534	79.688
Bonos Solidaridad para la Paz Ley 487/98	-	994
Títulos Fogafin	11.457	11.517
	<u>110.128</u>	<u>111.768</u>
 Inversiones para mantener hasta el vencimiento:		
Títulos de Reducción de Deuda	85.467	83.532
Títulos de Desarrollo Agropecuario FINAGRO clase A y B	80.514	95.004
	<u>165.981</u>	<u>178.536</u>
 Inversiones disponibles para la venta en títulos de deuda:		
Títulos del Tesoro Nacional, TES (1)	642.201	470.599
Títulos de titularización de cartera de vivienda productiva (2)	74.816	14.458
	<u>717.017</u>	<u>485.057</u>
 Derechos de transferencia Inversiones hasta el vencimiento:		
Títulos de Desarrollo Agropecuario FINAGRO Clase A	65.698	63.970
Títulos de Desarrollo Agropecuario FINAGRO Clase B	28.422	12.906
	<u>94.120</u>	<u>76.876</u>
 Derechos de transferencia Inversiones disponibles para la venta :		
Títulos del Tesoro Nacional, TES	-	69.872
 (1) Registran una ganancia (pérdida) no realizada	7.716	(35.724)
(2) Registran una ganancia no realizada	414	70
	<u>8.130</u>	<u>(35.654)</u>

Inversiones disponibles para la venta en títulos participativos con baja o mínima bursatilidad o sin ninguna cotización:

	31 de diciembre					
	Capital Social	Acciones poseídas	Participación porcentual	Costo Ajustado	Valor Patrimonial (1)	Valori- zación
A Toda Hora S.A.	333	133.329	39.99	574	1.968	1.394
Deceval S.A.	10.856	51	0.01	4	7	3
Redeban Multicolor S.A.	10.500	835.567	8.36	1.805	4.882	3.077
ACH Colombia S.A.	6.576	471.053	7.16	410	1.116	706
Titularizadora Colombiana S.A.	64.118	7.163.672	9.95	8.251	13.176	4.925
Cámara Compensación Divisas	2.500	79.687.500	3.18	80	57	(23)
Cámara de Riesgo Contraparte	15.500	312.744.041	1.08	313	452	139
				<u>11.437</u>	<u>21.658</u>	<u>10.221</u>

(Continúa)

**BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.**

Notas a los Estados Financieros

23

- (1) El valor patrimonial se determinó con base en certificaciones emitidas por el Revisor Fiscal de las sociedades en el segundo semestre de 2008.

	30 de junio					
	Capital Social	Acciones Poseídas	Participación porcentual	Costo Ajustado	Valor Patrimonial (1)	Valorización
A Toda Hora S.A.	333	133.329	39.99	574	1.865	1.291
Deceval S.A.	10.856	49	0.01	4	6	2
Redeban Multicolor S.A.	10.500	835.567	8.36	1.805	4.252	2.447
ACH Colombia S.A.	6.576	471.053	7.16	410	897	487
Titularizadora Colombiana S.A.	54.569	7.163.672	9.95	8.252	12.216	3.964
Cámara Compensación Divisas	2.500	79.687.500	3.18	80	54	(26)
Cámara de Riesgo Contraparte	15.500	312.744.041	1.08	167	168	1
				<u>11.292</u>	<u>19.458</u>	<u>8.166</u>

- (1) El valor patrimonial se determinó con base en certificaciones emitidas por el Revisor Fiscal de las sociedades en el primer semestre de 2008.

Al 31 de diciembre y 30 de junio de 2008 el Banco evaluó y calificó bajo el riesgo crediticio las inversiones disponibles para la venta en títulos participativos. El resultado de la evaluación fue "A" Normal.

Las inversiones obligatorias se efectúan en cumplimiento de disposiciones legales y se ajustan a porcentajes establecidos sobre los saldos de las cuentas de ahorro y los certificados de depósito a término. Al 31 de diciembre y 30 de junio de 2008 las inversiones obligatorias representan del total de las inversiones el 22.5% y el 27.8%, respectivamente.

Al 31 de diciembre y 30 de junio de 2008, el Banco evaluó el riesgo crediticio de las Inversiones negociables, disponibles para la venta en títulos de deuda y para mantener hasta el vencimiento. Para esta evaluación se tuvo en cuenta las calificaciones de dichos títulos realizadas por calificadoras externas reconocidas por la Superintendencia Financiera de Colombia y el análisis efectuado por el Banco. El resultado reflejó que no es necesario constituir provisiones para estas inversiones excepto el título TIPs C E-5 emitido por la Titularizadora Colombiana S.A, producto de la titularización de cartera de vivienda productiva que tiene una calificación externa de CCC, para el cual se constituyó una provisión de \$1.643, equivalente al 50% del valor en libros.

El Banco evaluó bajo el riesgo jurídico la totalidad de las inversiones determinando que no se requería constituir provisiones adicionales.

Al 31 de diciembre de 2008 con excepción de los Títulos de Desarrollo Agropecuario por \$94.120, que se entregaron en garantía para cubrir las operaciones interbancarias, repos y simultáneas, no existen restricciones sobre las inversiones.

El movimiento de la provisión para inversiones es el siguiente:

	31 de diciembre	30 de junio
Saldo inicial	1.604	1.523
Provisión constituida	39	81
Saldo final	<u>1.643</u>	<u>1.604</u>

(Continúa)

**BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.**

Notas a los Estados Financieros

24

La maduración del portafolio de inversiones al 31 de diciembre de 2008 es la siguiente:

	Hasta 1 año	Entre 1 y 3 años	Más De 3 años	Total
Negociables	27.542	63.798	18.788	110.128
Disponibles para la venta	35.386	249.986	431.645	717.017
Para mantener hasta el vencimiento	174.633	-	85.468	260.101
Disponibles para la venta títulos participativos	-	-	11.437	11.437
	<u>237.561</u>	<u>313.784</u>	<u>547.338</u>	<u>1.098.683</u>

La maduración del portafolio de inversiones al 30 de junio de 2008 es la siguiente:

	Hasta 1 año	Entre 1 y 3 años	Más De 3 años	Total
Negociables	4.974	73.567	33.227	111.768
Disponibles para la venta	35.213	272.172	247.544	554.929
Para mantener hasta el vencimiento	171.881	-	83.531	255.412
Disponibles para la venta títulos participativos	-	-	11.292	11.292
	<u>212.068</u>	<u>345.739</u>	<u>375.594</u>	<u>933.401</u>

El siguiente es el detalle de los saldos máximos, mínimos y promedios de las inversiones:

	31 de diciembre		
	Máximos	Mínimos	Promedio
Negociables	122.914	22.637	98.519
Disponibles para la venta títulos de deuda	718.650	145.143	401.284
Disponibles para la venta títulos participativos	11.437	11.292	11.435
Para mantener hasta el vencimiento	263.027	48.173	159.913
Derechos de recompra inv. negociables	89.757	-	12.636
Derechos de transferencia inv. hasta el Vencimiento	211.197	-	99.931
Derechos de transferencia inv. Disp. para la venta	418.159	-	192.959

	30 de junio		
	Máximos	Mínimos	Promedio
Negociables	183.152	92.654	128.003
Disponibles para la venta títulos de deuda	485.057	178.644	362.836
Disponibles para la venta títulos participativos	11.437	11.291	11.363
Para mantener hasta el vencimiento	254.129	96.446	232.855
Derechos de transferencia inv. hasta el Vencimiento	160.729	-	17.746
Derechos de transferencia inv. Disp. para la venta	370.695	-	143.789

(Continúa)



**BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.**

Notas a los Estados Financieros

25

**NOTA 6: CARTERA DE CREDITOS**

El siguiente es el detalle de la cartera de créditos por modalidad:

	31 de diciembre	30 de junio
Comercial:		
Préstamos ordinarios	1.454.166	1.427.607
Préstamos a constructores	35.167	41.492
Préstamos con recursos de otras entidades	35.820	8.689
Factoring sin recurso	22.834	19.296
Descubiertos en cuenta corriente bancaria	6.734	9.346
Tarjeta de crédito	1.534	1.372
	<u>1.556.255</u>	<u>1.507.802</u>
Consumo:		
Préstamos ordinarios	1.062.022	951.835
Tarjeta de crédito	154.373	105.108
Descubiertos en cuenta corriente bancaria	2.211	2.721
	<u>1.218.606</u>	<u>1.059.664</u>
Microcréditos	50.513	30.363
Créditos de vivienda	670.172	755.970
	<u>3.495.546</u>	<u>3.353.799</u>
Menos: Provisión	151.177	135.382
	<u>3.344.369</u>	<u>3.218.417</u>

Al 31 de diciembre y 30 de junio de 2008, el Banco evaluó el 100% de la cartera de créditos de acuerdo con la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia.

El resultado de la evaluación es el siguiente:

(Continúa)

**BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.**

Notas a los Estados Financieros

26

31 de diciembre

	Capital	Intereses	Otros	Garantía	Provisión Capital	Provisión Intereses y Otros
<b>Créditos comerciales garantía idónea</b>						
A Normal	379.456	4.272	53	744.191	7.472	139
B Aceptable	21.087	402	31	40.325	1.116	103
C Apreciable	3.964	186	11	4.541	410	145
D Significativo	21.868	721	133	24.717	9.813	840
E Incobrable	5.997	101	162	12.273	4.714	263
	<u>432.372</u>	<u>5.682</u>	<u>390</u>	<u>826.047</u>	<u>23.525</u>	<u>1.490</u>
<b>Créditos comerciales otras garantías</b>						
A Normal	1.115.570	19.040	3	66.820	21.149	239
B Aceptable	3.975	82	-	-	233	4
C Apreciable	1.091	48	3	-	145	46
D Significativo	2.840	162	9	58	1.669	156
E Incobrable	407	40	2	-	363	29
	<u>1.123.883</u>	<u>19.372</u>	<u>17</u>	<u>66.878</u>	<u>23.559</u>	<u>474</u>
<b>Créditos de consumo garantía idónea</b>						
A Normal	10.442	82	1	8.467	246	2
B Aceptable	123	3	-	173	7	-
C Apreciable	79	6	-	37	10	2
D Significativo	136	6	1	302	59	4
E Incobrable	16	-	-	34	-	1
	<u>10.796</u>	<u>97</u>	<u>2</u>	<u>9.013</u>	<u>322</u>	<u>9</u>
<b>Créditos de consumo otras garantías</b>						
A Normal	1.064.878	14.131	61	13.170	27.678	538
B Aceptable	55.084	2.037	45	107	5.562	319
C Apreciable	28.995	1.168	29	138	4.496	887
D Significativo	57.875	2.825	67	77	37.085	2.537
E Incobrable	978	76	3	-	672	41
	<u>1.207.810</u>	<u>20.237</u>	<u>205</u>	<u>13.492</u>	<u>75.493</u>	<u>4.322</u>
<b>Créditos de vivienda</b>						
A Normal	574.140	4.149	246	1.939.422	6.328	924
B Aceptable	63.801	1.488	237	225.647	2.738	1.207
C Apreciable	11.440	382	93	47.557	1.301	280
D Significativo	3.255	126	46	11.981	685	104
E Incobrable	17.536	792	715	55.016	7.857	1.218
	<u>670.172</u>	<u>6.937</u>	<u>1.337</u>	<u>2.279.623</u>	<u>18.909</u>	<u>3.733</u>
<b>Créditos de Microcréditos</b>						
A Normal	44.315	612	3	3.982	444	26
B Aceptable	2.913	113	3	168	95	114
C Apreciable	1.547	59	2	146	312	58
D significativo	854	33	1	101	427	32
E Incobrable	884	35	2	66	884	36
	<u>50.513</u>	<u>852</u>	<u>11</u>	<u>4.463</u>	<u>2.162</u>	<u>266</u>
<b>Provisión general</b>						
Consumo	-	-	-	-	-	-
Vivienda	-	-	-	-	6.702	-
Microcréditos	-	-	-	-	505	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7.207</u>	<u>-</u>
	<u>3.495.546</u>	<u>53.177</u>	<u>1.962</u>	<u>3.199.516</u>	<u>151.177</u>	<u>10.294</u>

(Continúa)

**BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.**

Notas a los Estados Financieros

27

30 de junio

	Capital	Intereses	Otros	Garantía	Provisión Capital	Provisión Intereses y Otros
<b>Créditos comerciales garantía idónea</b>						
A Normal	393.835	4.223	84	753.328	8.883	187
B Aceptable	17.453	282	18	36.826	1.321	117
C Apreciable	1.301	55	3	1.487	166	51
D Significativo	12.274	437	44	19.525	6.606	463
E Incobrable	10.144	248	344	16.867	7.633	592
	<u>435.007</u>	<u>5.245</u>	<u>493</u>	<u>828.033</u>	<u>24.609</u>	<u>1.410</u>
<b>Créditos comerciales otras garantías:</b>						
A Normal	1.067.650	14.716	6	874	18.958	196
B Aceptable	2.199	43	2	1.347	234	23
C Apreciable	134	5	-	-	25	5
D Significativo	2.046	87	2	27	1.381	84
E Incobrable	766	47	2	17	627	49
	<u>1.072.795</u>	<u>14.898</u>	<u>12</u>	<u>2.265</u>	<u>21.225</u>	<u>357</u>
<b>Créditos de consumo garantía idónea:</b>						
A Normal	11.120	106	2	8.417	181	1
B Aceptable	268	6	1	892	56	2
C Apreciable	7	-	-	-	1	-
D Significativo	34	2	-	58	8	1
E Incobrable	41	6	-	75	16	1
	<u>11.470</u>	<u>120</u>	<u>3</u>	<u>9.442</u>	<u>262</u>	<u>5</u>
<b>Créditos de consumo otras garantías:</b>						
A Normal	929.588	13.531	102	13.760	15.075	199
B Aceptable	57.276	1.999	54	223	3.305	250
C Apreciable	18.619	744	20	16	4.048	620
D Significativo	31.706	1.327	37	26	16.128	1.247
E Incobrable	11.005	430	14	9	11.005	411
	<u>1.048.194</u>	<u>18.031</u>	<u>227</u>	<u>14.034</u>	<u>49.561</u>	<u>2.727</u>
<b>Créditos de vivienda:</b>						
A Normal	663.205	5.633	409	2.355.466	7.347	1.156
B Aceptable	60.257	1.476	222	216.555	2.623	1.155
C Apreciable	10.335	317	79	42.920	1.181	251
D Significativo	3.999	143	61	16.045	847	128
E Incobrable	18.174	878	681	55.758	8.333	1.305
	<u>755.970</u>	<u>8.447</u>	<u>1.452</u>	<u>2.686.744</u>	<u>20.331</u>	<u>3.995</u>
<b>Créditos de Microcréditos:</b>						
A Normal	28.110	422	4	601	281	11
B Aceptable	1.126	36	1	35	37	37
C Apreciable	456	15	-	33	91	15
D Significativo	292	9	-	11	146	9
E Incobrable	379	11	1	38	379	12
	<u>30.363</u>	<u>493</u>	<u>6</u>	<u>718</u>	<u>934</u>	<u>84</u>
<b>Provisión general</b>						
Comercial	-	-	-	-	-	-
Consumo	-	-	-	-	10.597	-
Vivienda	-	-	-	-	7.559	-
Microcréditos	-	-	-	-	304	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>18.460</u>	<u>-</u>
	<u>3.353.799</u>	<u>47.234</u>	<u>2.193</u>	<u>3.541.236</u>	<u>135.382</u>	<u>8.578</u>

(Continúa)

**BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.**

Notas a los Estados Financieros

28

El saldo de la cartera de créditos al 31 de diciembre y 30 de junio de 2008, incluye las siguientes operaciones en dólares de los Estados Unidos de América, reexpresadas a pesos colombianos con base en la tasa representativa del mercado calculada el último día hábil del mes y certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia:

Créditos comerciales cartera factoring otras garantías calificados en "A":

	31 de diciembre	30 de junio
Capital	22.834	19.296
Intereses	184	158
Provisión de capital	275	232
Provisión intereses y otros	2	2

El detalle de la cartera de créditos en las principales zonas geográficas es el siguiente:

	31 de diciembre					
	Capital	Intereses	Otros	Garantía	Provisión Capital	Provisión Intereses y Otros
<b>Comerciales</b>						
Regional Bogotá	968.846	15.806	182	652.508	28.942	997
Regional Noroccidente	135.123	1.936	65	71.558	5.021	279
Regional Suroccidente	262.586	4.719	77	79.491	7.446	376
Regional Norte	158.547	2.137	69	64.371	4.545	248
Regional Santanderes	31.153	456	14	24.997	1.130	64
	<u>1.556.255</u>	<u>25.054</u>	<u>407</u>	<u>892.925</u>	<u>47.084</u>	<u>1.964</u>
<b>Consumo</b>						
Regional Bogotá	615.354	9.950	89	8.721	32.158	1.765
Regional Noroccidente	135.298	2.246	24	4.275	8.444	470
Regional Suroccidente	265.186	4.453	48	4.556	16.327	985
Regional Norte	139.010	2.585	31	3.195	14.888	869
Regional Santanderes	63.758	1.100	15	1.758	3.998	242
	<u>1.218.606</u>	<u>20.334</u>	<u>207</u>	<u>22.505</u>	<u>75.815</u>	<u>4.331</u>
<b>Vivienda</b>						
Regional Bogotá	376.482	3.654	668	1.280.689	10.117	1.932
Regional Noroccidente	53.860	409	55	186.853	940	162
Regional Suroccidente	91.181	990	212	312.617	3.045	578
Regional Norte	86.404	1.271	310	288.156	3.496	798
Regional Santanderes	62.245	613	92	211.308	1.311	263
	<u>670.172</u>	<u>6.937</u>	<u>1.337</u>	<u>2.279.623</u>	<u>18.909</u>	<u>3.733</u>
<b>Microcréditos</b>						
Regional Bogotá	23.263	408	5	2.050	1.080	141
Regional Noroccidente	2.055	34	1	537	83	10
Regional Suroccidente	15.110	256	3	1.072	650	76
Regional Norte	4.670	73	1	449	168	18
Regional Santanderes	5.415	81	1	355	181	19
	<u>50.513</u>	<u>852</u>	<u>11</u>	<u>4.463</u>	<u>2.162</u>	<u>266</u>
<b>Provisión general</b>					7.207	
	<u>3.495.546</u>	<u>53.177</u>	<u>1.962</u>	<u>3.199.516</u>	<u>151.177</u>	<u>10.294</u>

(Continúa)

**BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.**

Notas a los Estados Financieros

29

	30 de junio					
	Capital	Intereses	Otros	Garantía	Provisión Capital	Provisión Intereses y Otros
<b>Comerciales</b>						
Regional Bogotá	904.187	11.746	264	579.095	29.349	1.000
Regional Noroccidente	111.625	1.773	45	66.346	4.257	198
Regional Suroccidente	276.033	4.226	79	83.285	6.192	277
Regional Norte	184.784	1.931	105	72.806	4.960	251
Regional Santanderes	31.173	467	12	28.766	1.076	41
	<u>1.507.802</u>	<u>20.143</u>	<u>505</u>	<u>830.298</u>	<u>45.834</u>	<u>1.767</u>
<b>Consumo</b>						
Regional Bogotá	452.085	7.768	92	9.273	20.962	1.176
Regional Noroccidente	129.555	2.149	28	4.379	5.444	288
Regional Suroccidente	274.007	4.595	61	5.129	13.210	690
Regional Norte	135.276	2.456	36	3.426	7.409	432
Regional Santanderes	68.741	1.183	13	1.269	2.798	146
	<u>1.059.664</u>	<u>18.151</u>	<u>230</u>	<u>23.476</u>	<u>49.823</u>	<u>2.732</u>
<b>Vivienda</b>						
Regional Bogotá	438.607	4.661	755	1.554.871	11.241	2.156
Regional Noroccidente	58.437	470	68	212.094	1.007	169
Regional Suroccidente	101.356	1.139	215	358.865	3.034	571
Regional Norte	94.975	1.512	307	325.845	3.660	824
Regional Santanderes	62.595	665	107	235.069	1.389	275
	<u>755.970</u>	<u>8.447</u>	<u>1.452</u>	<u>2.686.744</u>	<u>20.331</u>	<u>3.995</u>
<b>Microcréditos</b>						
Regional Bogotá	12.972	215	2	277	351	31
Regional Noroccidente	968	14	-	102	41	4
Regional Suroccidente	10.614	169	2	261	404	37
Regional Norte	2.523	43	-	59	75	7
Regional Santanderes	3.286	52	2	19	63	5
	<u>30.363</u>	<u>493</u>	<u>6</u>	<u>718</u>	<u>934</u>	<u>84</u>
<b>Provisión general</b>	-	-	-	-	18.460	-
	<u>3.353.799</u>	<u>47.234</u>	<u>2.193</u>	<u>3.541.236</u>	<u>135.382</u>	<u>8.578</u>

(Continúa)

**BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.**

Notas a los Estados Financieros

30

El detalle de la cartera de créditos por sector económico es el siguiente:

	31 de diciembre				
	Comercial	Vivienda	Consumo	Microcréditos	Total
Productos alimenticios	101.299	-	27	570	101.896
Bebidas y tabaco	6.863	-	-	-	6.863
Productos textiles	37.596	-	11	228	37.835
Papel y sus productos	16.565	-	8	59	16.632
Productos químicos	68.860	-	-	61	68.921
Productos derivados del petróleo	6.869	-	-	80	6.949
Productos metálicos	118.941	-	65	532	119.538
Otros productos manufactureros	13.952	-	44	139	14.135
Servicios públicos	54.040	-	-	18	54.058
Construcción	102.547	-	40	508	103.095
Comercio	447.138	-	707	4.347	452.192
Hoteles y restaurantes	616	-	7	12	635
Transporte y comunicaciones	87.515	-	36	537	88.088
Servicios prestados a empresas	18.847	-	100	325	19.272
Administración pública y defensa	2.578	-	-	-	2.578
Servicios de salud y enseñanza	56.653	-	3	149	56.805
Para la adquisición de bienes y servicios excepto vivienda	2.047	-	1.216.396	42.150	1.260.593
A las familias para vivienda	-	621.930	-	-	621.930
Venta de bienes recibidos en pago	17.131	48.242	-	-	65.373
Adquisición inmuebles comerciales	81.146	-	-	-	81.146
Otros	315.052	-	1.162	798	317.012
	<u>1.556.255</u>	<u>670.172</u>	<u>1.218.606</u>	<u>50.513</u>	<u>3.495.546</u>

	30 de junio				
	Comercial	Vivienda	Consumo	Microcréditos	Total
Productos alimenticios	84.877	-	39	81	84.997
Bebidas y tabaco	7.776	-	-	-	7.776
Productos textiles	49.208	-	65	47	49.320
Papel y sus productos	19.317	-	25	31	19.373
Productos químicos	64.797	-	16	27	64.840
Productos derivados del petróleo	9.546	-	9	-	9.555
Productos metálicos	117.626	-	68	26	117.720
Otros productos manufactureros	12.003	-	37	16	12.056
Servicios públicos	37.514	-	-	-	37.514
Construcción	103.745	-	51	49	103.845
Comercio	498.093	-	1.102	740	499.935
Hoteles y restaurantes	485	-	27	-	512
Transporte y comunicaciones	90.731	-	20	152	90.903
Servicios prestados a empresas	24.718	-	108	82	24.908
Administración pública y defensa	182	-	-	-	182
Servicios de salud y enseñanza	24.793	-	10	36	24.839
Para la adquisición de bienes y servicios excepto vivienda	1.426	-	1.056.952	28.926	1.087.304
A las familias para vivienda	571	692.554	-	-	693.125
Venta de bienes recibidos en pago	19.102	63.416	-	-	82.518
Adquisición inmuebles comerciales	81.966	-	-	-	81.966
Otros	259.326	-	1.135	150	260.611
	<u>1.507.802</u>	<u>755.970</u>	<u>1.059.664</u>	<u>30.363</u>	<u>3.353.799</u>

(Continúa)

**BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.**

Notas a los Estados Financieros

31

El detalle de los créditos reestructurados por calificación de riesgo es el siguiente:

	31 de diciembre						
	Número de Créditos	Capital	Intereses	Otros	Garantía	Provisión Capital	Provisión Intereses y Otros
<b>Comercial</b>							
A Normal	174	6.930	70	3	25.506	198	14
B Aceptable	1	3.855	-	-	10.418	300	-
D Significativo	196	7.641	202	27	10.381	3.412	202
E Incobrable	43	4.172	91	110	7.485	3.286	187
	<u>414</u>	<u>22.598</u>	<u>363</u>	<u>140</u>	<u>53.790</u>	<u>7.196</u>	<u>403</u>
<b>Consumo</b>							
A Normal	2.329	6.796	366	2	203	525	73
B Aceptable	1.044	3.198	193	1	-	469	48
C Apreciable	429	1.380	107	1	37	260	43
D Significativo	2.251	8.234	655	8	290	5.099	360
E Incobrable	141	410	51	-	-	265	17
	<u>6.194</u>	<u>20.018</u>	<u>1.372</u>	<u>12</u>	<u>530</u>	<u>6.618</u>	<u>541</u>
<b>Créditos de vivienda</b>							
A Normal	3.176	45.833	912	60	196.377	728	386
B Aceptable	1.517	25.071	929	98	92.660	1.177	511
C Apreciable	390	5.758	296	45	21.814	667	146
D Significativo	112	1.671	97	25	5.620	353	54
E Incobrable	415	10.804	638	431	31.060	4.971	781
	<u>5.610</u>	<u>89.137</u>	<u>2.872</u>	<u>659</u>	<u>347.531</u>	<u>7.896</u>	<u>1.878</u>
<b>Microcréditos</b>							
A Normal	21	97	7	-	-	1	3
B Aceptable	10	89	5	-	-	4	4
C Apreciable	12	79	4	-	-	19	2
D Significativo	6	29	2	-	-	15	1
E Incobrable	6	13	1	-	-	13	-
	<u>55</u>	<u>307</u>	<u>19</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>52</u>	<u>10</u>
	<u>12.273</u>	<u>132.060</u>	<u>4.626</u>	<u>811</u>	<u>401.851</u>	<u>21.762</u>	<u>2.832</u>

(Continúa)

**BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.**

Notas a los Estados Financieros

32

30 de junio

	Número de Créditos	Capital	Intereses	Otros	Garantía	Provisión Capital	Provisión Intereses y Otros
<b>Comercial</b>							
A Normal	236	8.287	96	8	33.790	246	34
B Aceptable	1	7.866	-	-	10.418	540	-
C Apreciable	-	-	-	-	-	-	-
D Significativo	146	7.017	216	16	10.851	4.979	213
E Incobrable	69	4.610	116	159	8.673	4.161	275
	<u>452</u>	<u>27.780</u>	<u>428</u>	<u>183</u>	<u>63.732</u>	<u>9.926</u>	<u>522</u>
<b>Consumo</b>							
A Normal	835	2.381	137	1	185	82	45
B Aceptable	378	1.368	87	1	225	152	42
C Apreciable	186	554	35	1	-	132	23
D Significativo	379	1.078	80	1	58	553	45
E Incobrable	81	205	19	-	42	185	8
	<u>1.859</u>	<u>5.586</u>	<u>358</u>	<u>4</u>	<u>510</u>	<u>1.104</u>	<u>163</u>
<b>Microcréditos</b>							
A Normal	3	2	-	-	-	-	-
B Aceptable	3	11	1	-	-	-	-
C Apreciable	3	11	1	-	-	3	-
D Significativo	1	6	-	-	-	3	-
E Incobrable	5	20	1	-	-	20	2
	<u>15</u>	<u>50</u>	<u>3</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>26</u>	<u>2</u>
<b>Vivienda</b>							
A Normal	4.404	61.846	1.096	85	271.920	936	458
B Aceptable	1.492	24.798	943	94	90.361	1.188	495
C Apreciable	385	5.383	237	43	21.251	623	135
D Significativo	152	2.378	115	37	9.367	505	76
E Incobrable	408	10.872	657	400	30.230	4.892	803
	<u>6.841</u>	<u>105.277</u>	<u>3.048</u>	<u>659</u>	<u>423.129</u>	<u>8.144</u>	<u>1.967</u>
	<u>9.167</u>	<u>138.693</u>	<u>3.837</u>	<u>846</u>	<u>487.371</u>	<u>19.200</u>	<u>2.654</u>

(Continúa)



**BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.**

Notas a los Estados Financieros

33

El detalle de los créditos en reestructurados por zonas geográficas es el siguiente:

	31 de diciembre						
	Número de Créditos	Capital	Intereses	Otros	Garantía	Provisión Capital	Provisión Intereses y Otros
<b>Comercial</b>							
Regional Bogotá	240	15.373	246	64	36.192	4.245	229
Regional Noroccidente	43	2.516	65	33	3.680	1.485	93
Regional Suroccidente	69	1.245	21	15	3.083	620	31
Regional Norte	47	2.859	23	24	8.627	725	41
Regional Santanderes	15	605	8	4	2.208	121	9
	<u>414</u>	<u>22.598</u>	<u>363</u>	<u>140</u>	<u>53.790</u>	<u>7.196</u>	<u>403</u>
<b>Consumo</b>							
Regional Bogotá	1.732	7.076	503	4	272	2.283	186
Regional Noroccidente	679	1.604	102	1	-	561	40
Regional Suroccidente	2.376	6.842	433	4	35	2.244	179
Regional Norte	977	3.080	233	2	18	1.100	97
Regional Santanderes	430	1.416	101	1	205	430	39
	<u>6.194</u>	<u>20.018</u>	<u>1.372</u>	<u>12</u>	<u>530</u>	<u>6.618</u>	<u>541</u>
<b>Vivienda</b>							
Regional Bogotá	2.738	45.675	1.395	305	180.357	3.932	902
Regional Noroccidente	365	5.261	95	19	22.067	220	65
Regional Suroccidente	1.009	12.658	371	106	48.374	1.372	278
Regional Norte	924	18.787	776	183	66.921	1.853	494
Regional Santanderes	574	6.756	235	46	29.812	519	139
	<u>5.610</u>	<u>89.137</u>	<u>2.872</u>	<u>659</u>	<u>347.531</u>	<u>7.896</u>	<u>1.878</u>
<b>Microcreditos</b>							
Regional Bogotá	14	73	5	-	-	10	3
Regional Noroccidente	1	6	-	-	-	2	-
Regional Suroccidente	31	195	12	-	-	36	6
Regional Norte	2	5	-	-	-	2	-
Regional Santanderes	7	28	2	-	-	2	1
	<u>55</u>	<u>307</u>	<u>19</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>52</u>	<u>10</u>
	<u>12.273</u>	<u>132.060</u>	<u>4.626</u>	<u>811</u>	<u>401.851</u>	<u>21.762</u>	<u>2.832</u>

(Continúa)

**BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.**

Notas a los Estados Financieros

34

30 de junio

	Número de Créditos	Capital	Intereses	Otros	Garantía	Provisión Capital	Provisión Intereses y Otros
<b>Comercial</b>							
Regional Bogotá	263	19.989	283	71	41.392	6.505	303
Regional Noroccidente	39	2.299	65	27	4.352	1.318	71
Regional Suroccidente	72	1.224	23	20	4.180	756	40
Regional Norte	55	3.500	51	62	10.630	1.195	101
Regional Santanderes	23	768	6	3	3.178	152	7
	<u>452</u>	<u>27.780</u>	<u>428</u>	<u>183</u>	<u>63.732</u>	<u>9.926</u>	<u>522</u>
<b>Consumo</b>							
Regional Bogotá	535	1.962	138	2	243	409	54
Regional Noroccidente	161	310	18	-	-	54	9
Regional Suroccidente	648	1.600	85	1	-	302	41
Regional Norte	347	1.203	82	1	225	257	44
Regional Santanderes	168	511	35	-	42	82	15
	<u>1.859</u>	<u>5.586</u>	<u>358</u>	<u>4</u>	<u>510</u>	<u>1.104</u>	<u>163</u>
<b>Vivienda</b>							
Regional Bogotá	3.465	55.942	1.528	318	228.724	4.066	959
Regional Noroccidente	460	6.089	85	18	26.265	218	60
Regional Suroccidente	1.122	14.011	345	99	54.481	1.260	266
Regional Norte	1.085	21.280	874	175	76.991	2.072	538
Regional Santanderes	709	7.955	216	49	36.668	528	144
	<u>6.841</u>	<u>105.277</u>	<u>3.048</u>	<u>659</u>	<u>423.129</u>	<u>8.144</u>	<u>1.967</u>
<b>Microcreditos</b>							
Regional Bogotá	4	9	-	-	-	6	-
Regional Suroccidente	6	30	2	-	-	17	2
Regional Norte	2	8	1	-	-	3	-
Regional Santanderes	3	3	-	-	-	-	-
	<u>15</u>	<u>50</u>	<u>3</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>26</u>	<u>2</u>
	<u>9.167</u>	<u>138.693</u>	<u>3.837</u>	<u>846</u>	<u>487.371</u>	<u>19.200</u>	<u>2.654</u>

El detalle de la cartera reestructurada por sector económico es el siguiente:

	31 de diciembre				
	Comercial	Vivienda	Consumo	Microcrédito	Total
Productos alimenticios	219	-	-	-	219
Productos textiles	484	-	-	-	484
Papel y sus productos	12	-	-	-	12
Productos químicos	90	-	-	-	90
Productos derivados del petróleo	1	-	-	-	1
Productos metálicos	1.388	-	-	18	1.406
Otros productos manufacturados	94	-	-	-	94
Servicios públicos	-	-	-	-	-
Construcción	4.186	-	-	-	4.186
Comercio	1.854	-	-	2	1.856
Transporte y comunicaciones	305	-	-	-	305
Servicios prestados a empresas	32	-	-	-	32
Servicios de salud y enseñanza	20	-	-	-	20
Para la adquisición de bienes y servicios excepto vivienda			20.018	287	20.305
A las familias para vivienda		89.018	-	-	89.018
Ventas de bienes recibidos en pago		119	-	-	119
Adquisición inmuebles comerciales	12.490	-	-	-	12.490
Otros	1.423	-	-	-	1.423
	<u>22.598</u>	<u>89.137</u>	<u>20.018</u>	<u>307</u>	<u>132.060</u>

(Continúa)

**BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.**

Notas a los Estados Financieros

35

	30 de junio				Total
	Comercial	Vivienda	Consumo	Microcrédito	
Productos alimenticios	134	-	-	-	134
Productos textiles	369	-	-	-	369
Papel y sus productos	17	-	-	-	17
Productos químicos	107	-	-	-	107
Productos derivados del petróleo	3	-	-	-	3
Productos metálicos	473	-	-	-	473
Otros productos manufactureros	419	-	-	-	419
Construcción	8.153	-	-	-	8.153
Comercio	1.463	-	-	-	1.463
Transporte y comunicaciones	254	-	-	-	254
Servicios prestados a empresas	8	-	-	-	8
Servicios de salud y enseñanza	20	-	-	-	20
Para la adquisición de bienes y servicios excepto vivienda	-	-	5.586	50	5.636
A las familias para vivienda	-	105.154	-	-	105.154
Adquisición inmuebles comerciales	14.769	123	-	-	14.892
Otros	1.591	-	-	-	1.591
	<u>27.780</u>	<u>105.277</u>	<u>5.586</u>	<u>50</u>	<u>138.693</u>

El detalle de los créditos en concordato por calificación de riesgo es el siguiente:

	31 de diciembre						Provisión Intereses y Otros
	Número de Créditos	Capital	Intereses	Otros	Garantía	Provisión Capital	
Comercial "E" Incobrable	4	250	10	13	1.075	250	23
Vivienda "E" Incobrable	18	757	60	27	1.764	489	70
	<u>22</u>	<u>1.007</u>	<u>70</u>	<u>40</u>	<u>2.839</u>	<u>739</u>	<u>93</u>

  

	30 de junio						Provisión Intereses y Otros
	Número de Créditos	Capital	Intereses	Otros	Garantía	Provisión Capital	
Comercial "E" Incobrable	5	281	10	16	1.666	213	26
Vivienda "E" Incobrable	25	921	69	33	2.306	543	84
	<u>30</u>	<u>1.202</u>	<u>79</u>	<u>49</u>	<u>3.972</u>	<u>756</u>	<u>110</u>

(Continúa)

**BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.**

Notas a los Estados Financieros

36

El detalle de los créditos en concordato por zonas geográficas es el siguiente:

31 de diciembre							
	Número de Créditos	Capital	Intereses	Otros	Garantía	Provisión Capital	Provisión Intereses y Otros
<b>Comercial</b>							
Regional Bogotá	2	73	-	6	118	73	7
Regional Suroccidente	1	171	10	7	902	171	16
Regional Santanderes	1	6	-	-	55	6	0
	<u>4</u>	<u>250</u>	<u>10</u>	<u>13</u>	<u>1.075</u>	<u>250</u>	<u>23</u>
<b>Vivienda</b>							
Regional Bogotá	6	181	13	7	518	100	14
Regional Suroccidente	7	351	26	8	778	251	29
Regional Norte	4	212	20	11	400	125	25
Regional Santanderes	1	13	1	1	68	13	2
	<u>18</u>	<u>757</u>	<u>60</u>	<u>27</u>	<u>1.764</u>	<u>489</u>	<u>70</u>
	<u>22</u>	<u>1.007</u>	<u>70</u>	<u>40</u>	<u>2.839</u>	<u>739</u>	<u>93</u>

30 de junio							
	Número de Créditos	Capital	Intereses	Otros	Garantía	Provisión Capital	Provisión Intereses y Otros
<b>Comercial</b>							
Regional Bogotá	2	73	-	7	118	73	6
Regional Suroccidente	2	202	10	9	1.493	134	19
Regional Santanderes	1	6	-	-	55	6	1
	<u>5</u>	<u>281</u>	<u>10</u>	<u>16</u>	<u>1.666</u>	<u>213</u>	<u>26</u>
<b>Vivienda</b>							
Regional Bogotá	11	337	22	14	863	230	29
Regional Noroccidente	5	216	20	10	407	129	25
Regional Suroccidente	8	355	25	8	968	176	28
Regional Santanderes	1	13	2	1	68	8	2
	<u>25</u>	<u>921</u>	<u>69</u>	<u>33</u>	<u>2.306</u>	<u>543</u>	<u>84</u>
	<u>30</u>	<u>1.202</u>	<u>79</u>	<u>49</u>	<u>3.972</u>	<u>756</u>	<u>110</u>

El detalle de la cartera en concordato por sector económico es el siguiente:

	31 de diciembre		
	Comercial	Vivienda	Total
Para la adquisición de bienes y servicios excepto vivienda	250	-	250
A las familias para vivienda	-	757	757
	<u>250</u>	<u>757</u>	<u>1.007</u>

(Continúa)

**BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.**

Notas a los Estados Financieros

37

	30 de junio		
	Comercial	Vivienda	Total
Para la adquisición de bienes y servicios excepto vivienda	281	-	281
A las familias para vivienda	-	921	921
	<u>281</u>	<u>921</u>	<u>1.202</u>

Al 31 de diciembre de 2008 la maduración de la cartera de créditos es la siguiente:

	Hasta 1 año	Entre 1 y 3 años	Más de 3 años	Total
Comercial	1.006.202	348.187	201.866	1.556.255
Vivienda	12.006	63.865	594.301	670.172
Consumo	52.577	684.753	481.276	1.218.606
Microcréditos	2.434	21.209	26.870	50.513
	<u>1.073.219</u>	<u>1.118.014</u>	<u>1.304.313</u>	<u>3.495.546</u>

Al 30 de junio de 2008 la maduración de la cartera de créditos es la siguiente:

	Hasta 1 año	Entre 1 y 3 años	Más de 3 años	Total
Comercial	1.027.481	324.515	155.806	1.507.802
Vivienda	12.407	75.883	667.680	755.970
Consumo	126.925	580.256	352.483	1.059.664
Microcréditos	2.950	13.094	14.319	30.363
	<u>1.169.763</u>	<u>993.748</u>	<u>1.190.288</u>	<u>3.353.799</u>

La maduración del portafolio de cartera de créditos se determina con base en el flujo de vencimientos contractuales.

Durante los semestres terminados en 31 de diciembre y 30 de junio de 2008 el Banco realizó las siguientes compras y ventas de cartera:

	31 de diciembre	30 de junio
Compras:		
Estrategias en Valores S.A.	29.567	-
Universalidades I y II de cartera vencida	-	165
Universalidades cartera productiva (a)	81	25
Lehman Brothers Inc.	-	432
Ventas:		
Titularizadora Colombiana S.A. (b)	89.323	-
CIGPF Crear País Ltda. (b)	-	8.217

(a) Estas operaciones de compra de cartera corresponden a readquisiciones de créditos vendidos que de acuerdo a los contratos de venta, en el caso de presentarse ciertas situaciones el Banco debe readquirir tales créditos.

(b) Estas operaciones de enajenación de cartera corresponden a ventas en firme de cartera de vivienda productiva para ser titularizada por la Titularizadora Colombiana S.A. y venta de cartera castigada de consumo y microcréditos, respectivamente. Tal como se describe en la Nota 32 y Nota 24 (1).

(Continúa)

**BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.**

Notas a los Estados Financieros

38

El Banco celebró un convenio con el Gobierno Nacional para colocar recursos en nuevos créditos y/o microcréditos inmobiliarios para financiar la construcción, mejoramiento y/o adquisición de vivienda de interés social con una vigencia del primero de abril de 2007 hasta el 31 de marzo de 2008.

El saldo en la cartera de vivienda interés social es el siguiente:

	31 de diciembre	30 de junio
Individuales	263.175	293.765
Constructores	3.329	5.396
	<u>266.504</u>	<u>299.161</u>

Provisión para cartera de créditos

El movimiento de la provisión para cartera de vivienda es el siguiente:

	31 de diciembre	30 de junio
Saldo inicial	20.331	20.027
Provisión cargada a gastos de operación	4.738	4.108
Reintegro de provisiones	(4.536)	(3.844)
Castigos	(1.747)	
Provisión cartera titularizada readquirida	123	40
Saldo final	<u>18.909</u>	<u>20.331</u>

El movimiento de la provisión para cartera comercial es el siguiente:

Saldo inicial	45.834	35.834
Provisión cargada a gastos de operación	23.049	22.428
Reintegro de provisiones	(20.640)	(11.809)
Castigo de cartera	(1.159)	(619)
Saldo final	<u>47.084</u>	<u>45.834</u>

El movimiento de la provisión para cartera consumo es el siguiente:

Saldo inicial	49.823	39.817
Provisión cargada a gastos de operación	93.780	53.381
Reintegro de provisiones	(19.970)	(10.706)
Castigo de cartera	(47.818)	(32.669)
Saldo final	<u>75.815</u>	<u>49.823</u>

El movimiento de la provisión para microcréditos es el siguiente:

	31 de diciembre	30 de junio
Saldo inicial	934	555
Provisión cargada a gastos de operación	3.280	1.547
Reintegro de provisiones	(122)	(123)
Castigo de cartera	(1.930)	(1.045)
Saldo final	<u>2.162</u>	<u>934</u>

El movimiento de la provisión general es el siguiente:

Saldo inicial	18.460	17.582
Provisión cargada a gastos de operación	202	1.031
Reintegro de provisión	(11.455)	(153)
Saldo final	<u>7.207</u>	<u>18.460</u>

(Continúa)

**BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.**

Notas a los Estados Financieros

39

**NOTA 7: ACEPTACIONES, OPERACIONES DE CONTADO Y DERIVADOS**

El siguiente es el detalle:

31 de diciembre						
	Fecha de Compra	Fecha de Vencimiento	Renta- bilidad	Valor Derecho	Valor Obligación	Neto
Contratos Forward:						
Venta de Divisas (1)	10/11/2008	09/02/2009	-	319	313	6
Venta de Divisas (1)	10/11/2008	09/02/2009	-	316	312	4
Venta de Divisas (1)	10/11/2008	09/02/2009	-	3.499	3.464	35
Venta de divisas (1)	10/11/2008	09/02/2009	-	18.895	18.579	316
				<u>23.029</u>	<u>22.668</u>	<u>361</u>
30 de junio						
	Fecha de Compra	Fecha de Vencimiento	Renta- bilidad	Valor Derecho	Valor Obligación	Neto
Venta de divisas (1)	08/02/2008	10/11/2008	-	19.021	18.475	546
Venta de divisas (1)	08/02/2008	08/08/2008	-	277	269	8
				<u>19.298</u>	<u>18.744</u>	<u>554</u>

(1) El contrato de venta de divisas es una operación para cubrir el riesgo cambiario de cartera de crédito en moneda extranjera factoring sin recurso.

No existen restricciones o gravámenes de índole jurídica o financiera sobre estas operaciones.

Los saldos promedios de las operaciones de contado y derivados es el siguiente:

	31 de diciembre		30 de junio	
	Derechos	Obligaciones	Derechos	Obligaciones
Venta de divisas	20.313	20.441	19.263	17.874

El siguiente es el detalle de la utilidad neta generada por operaciones de contado y derivados (Forward):

	31 de diciembre	30 de junio
Contratos de derivados (Forward):		
Venta de divisas utilidad	-	1.486
Venta de títulos (pérdida)	(2.603)	(86)
Utilidad (pérdida) neta	<u>(2.603)</u>	<u>1.400</u>

**NOTA 8: CUENTAS POR COBRAR**

El detalle de las cuentas por cobrar es el siguiente:

	31 de diciembre	30 de junio
Intereses:		
Cartera de créditos	53.177	47.234
Remuneración del encaje	1.101	604
Intereses titularizadora	4.270	3.569
Otros	16	31
	<u>58.564</u>	<u>51.438</u>

(Continúa)

**BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.**

Notas a los Estados Financieros

40

	31 de diciembre	30 de junio
Otras:		
Anticipo de contratos y proveedores	913	537
Pagos por cuenta de clientes de cartera	1.962	2.193
Gobierno Nacional, Reliquidaciones Ley 546/1999	3.065	3.905
Venta de bienes recibidos en pago	672	934
Compensación redes ATH	52.367	21.784
Dirección del Tesoro Nacional	7.192	6.784
Promitentes Vendedores	2.054	1.934
ATH cuentas en participación	120	350
Reclamos Administrativos compañías aseguradoras	800	-
Cartera productiva Titularizadora Colombiana S.A.	571	144
Otros	3.214	3.954
	<u>72.930</u>	<u>42.519</u>
	<u>131.494</u>	<u>93.957</u>

Al 31 de diciembre y 30 de junio de 2008 no existen restricciones sobre las cuentas por cobrar.

El saldo a cargo del Gobierno Nacional corresponde a reliquidaciones aplicadas a créditos de vivienda de acuerdo a lo indicado en la Ley 546 de 1999.

El Gobierno Nacional ha abonado reliquidaciones de créditos de vivienda mediante la entrega de Títulos de Tesorería denominados en UVR. Los establecimientos de crédito procederán a devolver a la Nación, Títulos de Tesorería TES - Ley 546 en los siguientes eventos: Por mora en los pagos del beneficiario del abono cuando incurra en mora superior a 12 cuotas mensuales vencidas consecutivas, contadas a partir de la fecha de contabilización del alivio, por impago del crédito individual de vivienda por parte del beneficiario del abono, cuando se haga efectiva la garantía en la proporción que le corresponda a la Nación de la suma recaudada; por renuncia a un abono por parte del deudor hipotecario; por pago de abonos hipotecarios para más de un crédito por persona y por liquidaciones en exceso. Producto de lo anterior al 31 de diciembre de 2008, se ha generado una cuenta por pagar a favor de la Nación por \$16.969. Ver Nota 15 a los Estados Financieros.

Provisión para cuentas por cobrar

El detalle de la provisión para cuentas por cobrar es el siguiente:

	31 de diciembre	30 de junio
Intereses	8.592	6.824
Pago por cuenta de clientes de cartera	1.702	1.754
Intereses Títulos TIP titularización carrea de vivienda productiva	2.017	1.730
Gobierno Nacional Reliquidaciones Ley 546/1999	3.065	3.905
Bonos vis BCH	729	729
Venta de bienes recibidos en pago	424	123
Otras	762	697
	<u>17.291</u>	<u>15.762</u>

El movimiento de la provisión para cuentas por cobrar es el siguiente:

Saldo inicial	15.762	14.644
Provisión cargada a gastos de operación	8.377	5.724
Reintegro de provisiones	(4.364)	(2.703)
Castigo de cuentas por cobrar	(2.503)	(1.919)
Provisión cartera titularizada readquirida	19	16
Saldo final	<u>17.291</u>	<u>15.762</u>

(Continúa)



## BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

Notas a los Estados Financieros

41

### NOTA 9: BIENES RECIBIDOS EN PAGO

El detalle de los bienes recibidos en pago es el siguiente:

	31 de diciembre	30 de junio
Bienes recibidos en pago :		
Bienes inmuebles destinados a vivienda	7.008	7.627
Bienes inmuebles no destinados a vivienda	6.938	7.034
Bienes muebles	214	214
	<u>14.160</u>	<u>14.875</u>
Bienes no utilizados en el objeto social	2.817	2.881
	<u>16.977</u>	<u>17.756</u>
Valor comercial bienes no utilizados en el objeto social	<u>3.837</u>	<u>3.837</u>
Valorización bienes no utilizados en el objeto social	<u>1.071</u>	<u>1.009</u>

El promedio de tenencia de los bienes es 37, 46 y 69 meses para inmuebles destinados a vivienda, inmuebles no destinados a vivienda y muebles, respectivamente.

El Banco posee avalúos de los bienes recibidos en pago. Al 31 de diciembre y 30 de junio de 2008 el valor de las valorizaciones de los bienes recibidos en pago es \$ 9.480 y \$9.624, respectivamente. De conformidad con normas emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia éstas valorizaciones se registran en cuentas de orden.

La Administración adelantó las gestiones necesarias para la realización de estos bienes.

#### Provisión para bienes recibidos en pago

El detalle de la provisión es el siguiente:

	31 de diciembre	30 de junio
Bienes recibidos en pago:		
Bienes inmuebles destinados a vivienda	4.401	4.202
Bienes inmuebles no destinados a vivienda	4.157	4.270
Bienes muebles	214	214
	<u>8.772</u>	<u>8.686</u>
Bienes no utilizados en el objeto social	51	53
	<u>8.823</u>	<u>8.739</u>

El movimiento de la provisión para bienes recibidos en pago es el siguiente:

	31 de diciembre	30 de junio
Saldo inicial	8.739	9.248
Provisión cargada a gastos de operación	756	923
Utilización por venta de bienes	(96)	(311)
Reintegro de provisión	(576)	(1.121)
Saldo final	<u>8.823</u>	<u>8.739</u>

El 29 de noviembre de 2005 el Banco constituyó en la Fiduciaria de Occidente S.A. una fiducia mercantil con inmuebles recibidos en pago por \$42.826. Entre el Banco y la Fiduciaria de Occidente S.A. suscribieron un contrato de administración no fiduciaria para realizar los trámites de venta y

(Continúa)

## BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

### Notas a los Estados Financieros

42

escrituración, efectuar las obras de reparación y adecuación, administrar, custodiar y conservar los inmuebles objeto de la fiducia.

El Banco cedió la posición contractual de fideicomitente a favor de Rendifin S.A. por el valor de la constitución. En el contrato de cesión se estableció que los beneficiarios del fideicomiso son: Rendifin S.A. hasta por el valor de \$42.826 indexado a una tasa equivalente al DTF efectiva anual vigente al momento del pago más trescientos (300) puntos básicos sobre el valor de los aportes y el Banco por el saldo de las utilidades del patrimonio autónomo, en caso de haberlas. Al 31 de diciembre de 2008 ya se han devuelto aportes a Rendifin quedando pendiente un saldo de \$530.

Con base en las proyecciones financieras sobre las ventas y gastos de los inmuebles se estableció que la utilidad para el Banco sería de aproximadamente \$18.128 según cifras certificada por la Fiduciaria de Occidente S.A. y que el Banco Comercial AV Villas S. A. registró como utilidad en venta de bienes recibidos en pago en la cuenta Otros Activos Derechos en fideicomiso, cifra que simultáneamente se provisionó en su totalidad por tratarse de utilidades aún no recaudadas.

Durante los semestres terminados en 31 de diciembre y 30 de junio de 2008 se recibieron recursos de la fiducia mercantil administrada por la Fiduciaria de Occidente S.A. por concepto de utilidades del fideicomiso por \$543 y \$19, con lo cual, la utilidad pendiente de realizar en el contrato de Fiducia Mercantil es de \$12.012 y \$12.555, respectivamente. Estos recursos recibidos se registran como una recuperación de la provisión constituida, mencionada anteriormente. Ver Nota 11 a los Estados Financieros.

#### NOTA 10: PROPIEDADES Y EQUIPO

El saldo de las propiedades y equipo es el siguiente:

	31 de diciembre	30 de junio
Terrenos	36.659	36.331
Edificios	81.746	80.478
Equipos muebles y enseres de oficina	38.336	37.806
Equipos de computación	73.995	71.954
Vehículos	119	119
	<u>230.855</u>	<u>226.688</u>
Depreciación acumulada	(115.285)	(111.245)
Propiedades y equipo, neto	<u>115.570</u>	<u>115.443</u>
Valor comercial	<u>240.808</u>	<u>238.457</u>
Valorizaciones	<u>125.238</u>	<u>123.014</u>

Al 31 de diciembre de 2008 los bienes inmuebles cuentan con avalúos técnicos efectuados por evaluadores independientes con una vigencia inferior a tres años, los cuales sirven de base para el cálculo de las valorizaciones.

El Banco cuenta con pólizas de seguro que dan una adecuada cobertura para cubrir riesgos a las propiedades y equipos.

Sobre la propiedad no existen gravámenes, hipotecas o restricciones que limiten su titularidad.

(Continúa)

**BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.**

Notas a los Estados Financieros

43

**NOTA 11: OTROS ACTIVOS**

El detalle de los gastos anticipados, cargos diferidos es el siguiente:

	<u>31 de diciembre</u>	<u>30 de junio</u>
Gastos anticipados:		
Seguros	291	943
Arrendamientos	312	148
Mantenimiento de equipos	1.043	483
Otros	-	536
	<u>1.646</u>	<u>2.110</u>
Cargos diferidos:		
Remodelaciones	1.660	2.019
Estudios y proyectos	1.664	1.549
Programas para computador	5.044	4.175
Útiles y papelería	1.488	1.306
Mejoras a propiedades tomadas en arrendamiento	3.474	3.417
Impuesto al patrimonio	-	3.055
Otros	36	279
	<u>13.366</u>	<u>15.800</u>
	<u>15.012</u>	<u>17.910</u>

El detalle de otros activos es el siguiente:

	<u>31 de diciembre</u>	<u>30 de junio</u>
Aportes permanentes	278	278
Derechos en fideicomiso – Leasing Capital	1.541	1.546
Derechos en Fideicomiso- Universalidades Banco AV Villas	8.559	10.904
Derechos fideicomiso Bienes Recibidos en Pago: (1)		
Derechos Fiduciarios	12.012	12.555
Menos: Provisión constituida	(12.012)	(12.555)
Créditos a empleados	785	893
Depósitos en garantía y judiciales	971	1.028
Sobrantes de anticipos y retenciones	-	3.753
Retención en la Fuente	-	3.730
Otros	171	292
	<u>12.305</u>	<u>22.424</u>

(1) Ver Nota 9 a los Estados Financieros.

El movimiento de los gastos pagados por anticipado y los cargos diferidos durante el semestre terminado al 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

	<u>30 de junio</u>	<u>Cargos</u>	<u>Amortizaciones</u>	<u>31 de diciembre</u>
Gastos pagado por anticipado	2.110	2.552	3.016	1.646
Cargos diferidos	15.800	13.404	15.838	13.366
	<u>17.910</u>	<u>15.956</u>	<u>18.854</u>	<u>15.012</u>

(Continúa)

**BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.**

Notas a los Estados Financieros

44

El detalle de los Derechos Fideicomiso Universalidades Banco AV Villas es el siguiente:

	31 de diciembre	30 de junio
Derechos sobre utilidades generadas (1):		
Universalidad II Banco AV Villas (diciembre 2005)	2.746	3.596
Universalidad I Banco AV Villas (junio 2004)	5.813	7.308
	<u>8.559</u>	<u>10.904</u>

(1) Corresponde a las utilidades acumuladas pendientes de giro por parte de las Universalidades.

Créditos a empleados:

Calificación	31 de diciembre					
	Vivienda	Consumo	Total	Garantía	Idónea	Provisión
A	594	43	637		3.261	8
B	90	-	90		443	4
C	30	-	30		-	16
D	5	-	5		60	1
E	23	-	23		41	23
	<u>742</u>	<u>43</u>	<u>785</u>		<u>3.805</u>	<u>52</u>

  

Calificación	30 de junio					
	Vivienda	Consumo	Total	Garantía	Idónea	Provisión
A	742	16	758		3.522	9
B	92	-	92		485	5
C	20	-	20		74	14
E	23	-	23		-	23
	<u>877</u>	<u>16</u>	<u>893</u>		<u>4.081</u>	<u>51</u>

El siguiente es el detalle de la provisión para otros activos:

	31 de diciembre	30 de junio
Derechos en fideicomiso – Leasing Capital	1.541	1.546
Aportes permanentes	198	198
Depósitos judiciales, posturas en remate y otras	964	907
Créditos de vivienda a empleados	52	51
	<u>2.755</u>	<u>2.702</u>

El movimiento de la provisión para otros activos es el siguiente:

	31 de diciembre	30 de junio
Saldo inicial	2.702	2.767
Provisión cargada a gastos de operación	161	19
Reintegro de provisión	(108)	(84)
Saldo final	<u>2.755</u>	<u>2.702</u>

(Continúa)

**BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.**

Notas a los Estados Financieros

45

**NOTA 12: DEPOSITOS Y EXIGIBILIDADES**

El siguiente es un detalle de los depósitos y exigibilidades:

	Tasa Efectiva Anual Promedio	31 de diciembre	30 de junio
Certificados de depósito a término en pesos:			
Inferior a 6 meses	10.01%	821.051	884.650
Igual a 6 e inferior a 12 meses	9.26%	536.567	573.930
Igual a 12 e inferior a 18 meses	9.09%	167.156	141.964
Superior a 18 meses	11.74%	111.184	14.235
		<u>1.635.958</u>	<u>1.614.779</u>
Depósitos de ahorro	3.94%	2.101.533	1.990.071
Depósitos en cuentas corrientes		299.381	211.924
Cheques de gerencia y giros		38.100	28.026
		<u>4.074.972</u>	<u>3.844.800</u>

Al 31 de diciembre de 2008 de conformidad con la Resolución Externa 11 de octubre 24 de 2008 del Banco de la República, sobre los depósitos y exigibilidades se constituyó un encaje obligatorio en las siguientes proporciones:

	Ordinario	Marginal
Certificados de depósito a término plazo inferior a 18 meses	4.5%	0%
Depósitos de ahorros, cuentas corrientes, pasivos fiduciarios y otros	11.0%	0%

Al 30 de junio de 2008 sobre los depósitos y exigibilidades se constituyó un encaje obligatorio en las siguientes proporciones:

	Ordinario	Marginal
Certificados de depósito a término plazo inferior a 18 meses	2.5%	5%
Depósitos de ahorros, cuentas corrientes, pasivos fiduciarios y otros	8.3%	27%

Al 31 de diciembre y 30 de junio de 2008 el vencimiento de los depósitos y exigibilidades es el siguiente:

	31 de diciembre		
	Hasta	Entre	Total
	1 año	1 y 3 años	
Certificados de depósito a término	1.537.120	98.838	1.635.958
Depósitos de ahorro	2.101.533	-	2.101.533
Depósitos en cuentas corrientes	299.381	-	299.381
Cheques de gerencia	38.100	-	38.100
	<u>3.976.134</u>	<u>98.838</u>	<u>4.074.972</u>
	30 de junio		
	Hasta	Entre	Total
	1 año	1 y 3 años	
Certificados de depósito a término	1.611.522	3.257	1.614.779
Depósitos de ahorro	1.990.071	-	1.990.071
Depósitos en cuentas corrientes	211.924	-	211.924
Cheques de gerencia y giros	28.026	-	28.026
	<u>3.841.543</u>	<u>3.257</u>	<u>3.844.800</u>

(Continúa)

**BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.**

Notas a los Estados Financieros

46

**NOTA 13: POSICIONES PASIVAS EN OPERACIONES DE MERCADO MONETARIO Y RELACIONADAS**

El detalle al 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

Entidad	Tasa Efectiva Anual	Fecha de Iniciación	Fecha de Cancelación	Saldo
Fondos interbancarios comprados:				
Bancos	8.71%	Dic. - 2008	Enero - 2009	20.000
Compañías de Financiamiento Cial.	8.71%	Dic. - 2008	Enero - 2009	25.000
Entidades del sector público	8.70%	Dic. - 2008	Enero - 2009	39.100
Compromisos de transferencia de inversiones operaciones simultáneas:				
Banco de la República	9.50%	Dic. - 2008	Enero - 2009	86.021
				<u>170.121</u>

Para cubrir estas obligaciones el Banco entregó en garantía Títulos de Deuda por \$94.120.

El detalle a 30 de junio de 2008 es el siguiente:

Entidad	Tasa Efectiva Anual	Fecha de Iniciación	Fecha de Cancelación	Saldo
Fondos interbancarios comprados:				
Bancos	9.58%	Junio -2008	Julio -2008	13.000
Compromisos de transferencia de inversiones operaciones simultáneas:				
Bancos	9.58%	Junio - 2008	Julio - 2008	50.038
Banco de la República	9.75%	Junio - 2008	Julio - 2008	70.054
Sociedades Comisionistas de Bolsa	8.75%	Junio - 2008	Julio - 2008	5.992
				<u>139.084</u>

Para cubrir estas obligaciones el Banco entregó en garantía Títulos de Deuda por \$146.747.

Los promedios para las posiciones pasivas en operaciones de mercado monetario y relacionadas es el siguiente:

	31 de diciembre	30 de junio
Saldos promedios	325.971	152.783
Tasa promedio	9.64%	9.46%
Costo financiero causado	15.182	6.983

**NOTA 14: CREDITOS DE BANCOS Y OTRAS OBLIGACIONES FINANCIERAS**

El detalle de los créditos de bancos y otras obligaciones financieras es el siguiente:

Entidad	Vencimiento	Tasa de interés	31 de diciembre	30 de junio
Bancoldex	2008 a 2011	0.0% a 4.0%	8.953	7.926
Finagro	2009 a 2012	0.0% a 2.3%	383	390
Findeter	2010 a 2018	3.0% a 4.0%	25.924	-
			<u>35.260</u>	<u>8.316</u>

(Continúa)

**BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.**

Notas a los Estados Financieros

47

Al 31 de diciembre y 30 de junio de 2008 los intereses causados son de \$1.645 y \$311, respectivamente.

La maduración de los créditos de bancos y otras obligaciones financieras es la siguiente :

	31 de diciembre			Total
	Hasta 1 año	Entre 1 y 3 años	Más de 3 años	
Bancoldex	7.395	1.438	120	8.953
Findeter	15	5.125	20.784	25.924
Finagro	16	283	84	383
	<u>7.426</u>	<u>6.846</u>	<u>20.988</u>	<u>35.260</u>

  

	30 de junio			Total
	Hasta 1 año	Entre 1 y 3 años	Más de 3 años	
Bancoldex	4.656	3.270	-	7.926
Finagro	32	250	108	390
	<u>4.688</u>	<u>3.520</u>	<u>108</u>	<u>8.316</u>

Para estos créditos el Banco entregó, a título de garantía, los pagarés originales de los deudores, debidamente endosados a favor de estas entidades.

**NOTA 15: CUENTAS POR PAGAR**

El detalle de las cuentas por pagar es el siguiente:

	31 de diciembre	30 de junio
Intereses:		
Depósitos y exigibilidades	29.933	27.996
Títulos de inversión en circulación	48	58
Créditos de Bancos y Otras Obligaciones Financieras	516	37
Otros	20	10
	<u>30.517</u>	<u>28.101</u>
Comisiones y Otras:		
Devolución TES UVR Ley 546/1999 (1)	16.969	16.641
Honorarios	1.983	2.100
Impuesto de renta y otros	25.499	11.014
Dividendos y excedentes	1.600	1.971
Impuesto a las ventas por pagar	1.276	915
Prometientes compradores	1.985	8.951
Proveedores	5.833	3.484
Retenciones y aportes laborales	10.251	7.257
Contribución sobre transacciones	994	1.259
Cheques girados no cobrados	5.870	5.090
ATH cajeros	22.161	15.153
Operaciones ACH Colombia	392	3.106
Recaudo impuestos distritales y municipales	7.056	32.648
Redeban Multicolor S.A.	2.514	1.991
Primas de seguros recaudadas	1.428	1.367
Tarjetas débito prepago	3.669	3.393
Mesadas Pensiones ISS	2.630	151
Diversos	2.387	3.620
	<u>114.497</u>	<u>120.111</u>

(Continúa)

## BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

Notas a los Estados Financieros

48

(1) Ver Nota 8 a los Estados Financieros.

En relación con el impuesto de Industria y Comercio, los períodos fiscales del primero al quinto bimestre de 2008 y los años 2007, 2006, 2005 y 2004, están sujetos a revisión por parte de las correspondientes autoridades tributarias. Los Directivos del Banco y su asesor tributario consideran que no se presentarán pasivos adicionales de importancia, como resultado de eventuales revisiones sobre esos años.

### NOTA 16: OTROS PASIVOS

El detalle y movimiento de las obligaciones laborales consolidadas es el siguiente:

	30 de junio	Causadas semestre	Pagadas semestre	31 de diciembre
Cesantías	2.285	2.519	503	4.301
Intereses sobre cesantías	271	267	44	494
Vacaciones	6.492	2.317	2.337	6.472
	<u>9.048</u>	<u>5.103</u>	<u>2.884</u>	<u>11.267</u>

El movimiento durante el semestre de los ingresos anticipados, es el siguiente:

	30 de junio	Cargos	Abonos	31 de diciembre
Intereses cartera de crédito	649	3.319	3.114	854
Ingresos diferidos por cartera reestructurada	4.764	962	1.245	4.481
Utilidad venta de bienes recibidos en pago	3.386	55	177	3.264
Descuento por amortizar de cartera	531	1.404	1.702	233
Cartera de crédito UVR 2	13.277	2.178	15.455	-
	<u>22.607</u>	<u>7.918</u>	<u>21.693</u>	<u>8.832</u>

El detalle de otros pasivos es el siguiente:

	31 de diciembre	30 de junio
Cuentas corrientes y depósitos de ahorros canceladas	4.347	4.528
Excedentes en cancelación de créditos	1.728	1.608
Abonos por aplicar a obligaciones	5.960	2.793
Sobrantes en caja	272	262
Sobrantes en canje	-	33
Otros	269	209
	<u>12.576</u>	<u>9.433</u>

### NOTA 17: PASIVOS ESTIMADOS Y PROVISIONES

El detalle de otros pasivos estimados y provisiones es el siguiente:

	31 de diciembre	30 de junio
Intereses	23.960	20.508
Litigios en procesos ordinarios y de impuestos	1.307	599
Litigios demandas laborales	40	26
Contribuciones y afiliaciones	342	92
Impuesto de renta y complementarios	-	25.194
Pasan	<u>25.649</u>	<u>46.419</u>

(Continúa)



**BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.**

## Notas a los Estados Financieros

49

	31 de diciembre	30 de junio
Vienen	25.649	46.419
Impuesto de industria y comercio	-	1.355
Publicidad, propaganda y fidelización de clientes	5.049	9.476
Actividades, deportivas, culturales y capacitación	1.689	2.604
Servicios públicos	616	908
Honorarios	1.061	626
Transporte urbano	555	736
Mantenimiento equipos	517	906
Arrendamiento equipos	3	200
Procesamiento de datos	595	755
Gastos de viaje	100	100
Gastos judiciales y legales	370	331
Portes de correo y fotocopias	42	43
Gastos causados no pagados	774	2.445
Otros	1.595	1.469
	<u>38.615</u>	<u>68.373</u>

Al 31 de diciembre de 2008 las contingencias por procesos ordinarios y de impuestos ascienden aproximadamente a \$81.530 y tienen provisiones por \$1.307. Los procesos de carácter laboral ascienden aproximadamente a \$252 y tienen provisiones por \$40.

La Administración del Banco y sus asesores legales consideran que el resultado de los procesos será favorable a los intereses del mismo, lo que supone no generará pasivos de importancia que deban ser contabilizados y que si resultaren pasivos exigibles, éstos no afectarán de manera significativa la situación financiera del Banco.

Las contingencias por procesos ordinarios más importantes son:

Proceso ordinario iniciado por Vigilar Ltda. en contra del Banco Santander, en el que éste denunció el pleito al Banco, estimándose la cuantía por parte del demandante en más de \$1.000. Se discute la responsabilidad en el pago de cheques girados por Vigilar Ltda. contra una cuenta corriente del Banco Santander y que fueron consignados en Ahorramás. El Banco se hizo parte en el proceso en forma oportuna, proponiendo excepciones previas y de fondo, aportando las pruebas correspondientes. En el año 2005 se profirió fallo favorable en primera instancia a favor del Banco, la cual fue revocada por el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Cartagena, condenando al banco librado; en mayo de 2008 esta instancia judicial profirió sentencia complementaria condenando al Banco Santander y al Banco AV Villas a pagar el monto de la condena en un 50% cada uno. Contra la sentencia condenatoria tanto el Banco Santander como el Banco AV Villas interpusieron recurso extraordinario de casación. Por razones similares se adelantan procesos ordinarios instaurados por las sociedades A Tiempo Ltda. y A Tiempo Servicios Ltda, Contratación Especializada en Mantenimiento y Cia. Ltda. y Trabajos Técnicos Especializados Ltda., los cuales se estima que igualmente serán fallados a favor de la Entidad. Estos procesos cuentan con la cobertura de la póliza global bancaria.

Proceso ordinario iniciado por la sociedad EDORCO Ltda., cuya cuantía se ha estimado en \$4.000. El demandante pretende que se declare al Banco comercialmente responsable por no haber aplicado algunas subrogaciones al crédito constructor. En concepto del Banco, avalado por el apoderado del caso, la pretensión carece de fundamento.

Proceso ordinario instaurado por Marlén Patricia Cabrejo y otros y proceso ordinario de la sociedad SFT Construcciones Ltda., y otros con cuantía estimada por los demandantes para cada proceso en \$2.000. Se demanda el incumplimiento del acuerdo de dación en pago suscrito el 4 de marzo de 1997 con SFT Construcciones, Gabriel Felipe Talero y Gerardo Fries. Se considera que las pretensiones se

(Continúa)

## **BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.**

### Notas a los Estados Financieros

50

desestimarán teniendo en cuenta que los desembolsos se condicionaron al avance de obra, el cual no fue cumplido por los constructores.

Proceso ordinario instaurado por la sociedad Inversiones Koskán, en el que se pretende la responsabilidad del Banco por no haber aceptado las propuestas de pago de un crédito constructor que el Banco otorgó a la sociedad demandante; las pretensiones se han estimado por la demandante en \$2.000. El demandante reformó la demanda, hecho que fue rechazado por el Juzgado de primera instancia en la ciudad de Montería y confirmado por el Juez Cuarto Civil del Circuito de Bogotá a quien le fue trasladada la competencia por razón del territorio. El Banco y sus asesores externos son optimistas en el resultado de este proceso, ya que esta Entidad aplicó los pagos de acuerdo con las normas legales y las ofertas de pago hechas por Koskán no cubrían el saldo de la obligación.

Proceso ordinario instaurado por la Asociación Promotora de Fomento Cultural de la Costa Atlántica – Prodecosta- en contra de Inversiones C.B. S.A. y el Banco AV Villas, en el que se pretende la nulidad del contrato de permuta celebrado entre la demandante e Inversiones C.B. S. A. y, consecuentemente, la hipoteca constituida por esta última sociedad a favor del Banco. Con base en el estudio de títulos hecho por el Banco, se considera que la pretensión de Prodecosta carece de fundamento y, por ende, el fallo se estima que será favorable a la Entidad.

De otra parte, con base en la Ley 472 de 1988 se han instaurado contra el Banco acciones de clase (populares y de grupo). La mayoría de tales acciones pretenden que los juzgados correspondientes declaren que la Entidad ha infringido derechos e intereses colectivos referidos al espacio público; otras se relacionan con la terminación de los procesos ejecutivos hipotecarios en los que se cobran créditos de vivienda que fueron objeto de reliquidación y otras se refieren a derechos de los consumidores por las comisiones de intercambio por el uso de las tarjetas y por los servicios financieros; en esta última, siendo tan solo dos demandantes, hubo fallo desfavorable en primera instancia, que fue revocado por el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá, absolviendo al Banco; en la actualidad se tramita el recurso de casación interpuesto por los accionantes. Otras de estas acciones tal como la incoada por Maria Elena Urina de Sánchez y otros, se fundamentan en los vicios que a juicio de los compradores, presentan los inmuebles que les fueron vendidos por sociedades constructoras que obtuvieron financiación del Banco; respecto de éstas el Banco ha basado su defensa en el hecho de no ser constructor de los proyectos sino financiador, razón por la cual no puede ser responsable de los vicios que presenten los inmuebles, argumento éste que ya ha sido recogido en varios pronunciamientos judiciales.

Así mismo, con ocasión de la declaratoria de inconstitucionalidad de las normas que sustentaban el sistema UPAC, por la vía ordinaria, el Banco atiende una acción de grupo instaurada en su contra por deudores Upac. También, a raíz de los fallos de la Corte Constitucional y del Consejo de Estado sobre el sistema UPAC, el Banco como otras entidades financieras, afronta procesos verbales de reducción de intereses y procesos ordinarios en los que se pretende la revisión de los contratos de mutuo, de los cuales, los más significativos por reunir un número considerable de deudores conformando litisconsorcios facultativos son los instaurados por Alba Myriam Salamanca y otros, con una cuantía estimada de \$100, Alberto Rodríguez Jiménez y Luis Eduardo Puentes Centeno. El Banco se ha hecho parte dentro de todos estos procesos ejerciendo su defensa, sobre la base de la legalidad del sistema durante su vigencia y de la sujeción estricta de las operaciones del Banco a tales disposiciones, defensa que ha sido reconocida en la gran mayoría de los fallos que se han proferido a la fecha. Cabe mencionar que una acción de grupo instaurada contra el Banco por varios de los deudores que tiene los mismos fundamentos y persigue las mismas pretensiones, fue fallada por el juzgado cuarto civil del circuito de Bogotá en contra de los demandantes, sentencia que fue confirmada por el Tribunal Superior de Bogotá.

(Continúa)

## BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

Notas a los Estados Financieros

51

### NOTA 18: CAPITAL SOCIAL

La composición del capital social Al 31 de diciembre de 2008 es la siguiente:

Número de acciones ordinarias	222.974.694
Número de acciones preferenciales	<u>1.756.589</u>
Total acciones en circulación	<u>224.731.283</u>
Saldo capital suscrito y pagado	<u>22.473</u>

El capital social autorizado es de 900.000.000 de acciones de valor nominal de \$100 pesos cada una.

Las acciones con dividendo preferencial y sin derecho a voto confieren a su titular el derecho a percibir un dividendo mínimo fijado en el reglamento de suscripción, que se pagará de preferencia respecto al que corresponda a las acciones ordinarias, al reembolso preferencial de los aportes una vez pagado el pasivo externo en caso de disolución de la sociedad, a los demás derechos previstos para las acciones ordinarias salvo el de participar en la asamblea de accionistas y votar en ella, y a los demás consagrados en la ley o en el reglamento de suscripción.

Producto de la capitalización de la revalorización del patrimonio el capital suscrito y pagado incluye \$283.

### NOTA 19: RESERVAS

Las reservas están constituidas por:

	31 de diciembre	30 de junio
Reserva legal		
Prima en colocación de acciones	<u>234.672</u>	<u>234.672</u>
Por apropiación de utilidades	<u>59.941</u>	<u>59.941</u>
	<u>294.613</u>	<u>294.613</u>
Reservas estatutarias y ocasionales		
Por disposiciones fiscales	2.423	1.637
Para estabilidad del dividendo	<u>142.553</u>	<u>126.151</u>
	<u>144.976</u>	<u>127.788</u>

### NOTA 20: CUENTAS CONTINGENTES

El detalle de las cuentas contingentes es el siguiente:

	31 de diciembre	30 de junio
Deudoras:		
Valores entregados operaciones Repo y Simultáneas	94.120	146.747
Intereses de cartera de créditos	29.458	29.021
Reajuste UVR de cartera de créditos	6.001	8.312
Exceso renta presuntiva sobre renta líquida por amortizar	32.139	29.888
Reliquidaciones cartera de vivienda Ley 546/99	<u>20.061</u>	<u>20.350</u>
	<u>181.779</u>	<u>234.318</u>
Acreeedoras:		
Valores recibidos operaciones Repo y Simultáneas	-	52.123
Créditos aprobados no desembolsados	152.979	120.938
Cupos de crédito no utilizados	162.945	160.360
Reliquidaciones cartera de vivienda Ley 546/99	43.995	43.514
Procesos ordinarios, laborales y de impuestos	81.782	81.078
Otras	<u>1.472</u>	-
	<u>443.173</u>	<u>458.013</u>

(Continúa)

**BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.**

Notas a los Estados Financieros

52

**NOTA 21: CUENTAS DE ORDEN**

El detalle de las cuentas de orden es el siguiente:

	31 de diciembre	30 de junio
<b>Deudoras:</b>		
Activos castigados	116.357	72.085
Inversiones negociables en títulos de deuda	110.128	111.768
Inversiones hasta el vencimiento en títulos de deuda	260.101	255.412
Inversiones disponibles para la venta en títulos de deuda	717.017	554.929
Valorización de bienes recibidos en pago	9.480	9.624
Propiedades y equipo totalmente depreciados	56.841	51.637
Valor fiscal activos	4.506.489	4.506.489
Créditos reestructurados	132.060	138.693
Bienes y valores entregados en garantía	-	142.927
Otras	156.759	146.455
	<u>6.065.232</u>	<u>5.990.019</u>
<b>Acreedoras:</b>		
Bienes y valores recibidos en garantía de cartera	3.203.321	3.545.317
Ajustes por inflación del patrimonio	106.438	106.438
Capitalización por revalorización patrimonial	106.436	106.436
Valor fiscal del patrimonio	599.201	599.201
Cartera de créditos comercial calificada	1.581.716	1.528.450
Cartera de créditos de consumo y microcrédito calificada	1.290.523	1.108.907
Cartera de vivienda calificada	678.446	765.869
Cartera titularizada en administración	116.047	36.139
Otros	275.321	215.188
	<u>7.957.449</u>	<u>8.011.945</u>

**NOTA 22: RECUPERACIONES Y OTROS INGRESOS OPERACIONALES**

El detalle de las recuperaciones y otros ingresos operacionales es el siguiente:

	31 de diciembre	30 de junio
<b>Recuperaciones:</b>		
Provisión de cartera de crédito	56.723	26.635
Provisión de cuentas por cobrar	4.364	2.703
	<u>61.087</u>	<u>29.338</u>
<b>Otros ingresos operacionales:</b>		
Venta libretas de ahorro y chequeras	4.091	3.961
Cuota de manejo tarjeta débito	17.427	16.722
Transacciones por medios electrónicos	13.867	12.687
Convenios de recaudo y nómina	7.257	7.421
Servicios de oficinas	3.751	3.712
Cuentas en participación	491	2.546
Cuota de manejo tarjeta de crédito	6.044	5.139
Otros	828	668
	<u>53.756</u>	<u>52.856</u>

(Continúa)

**BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.**

Notas a los Estados Financieros

53

**NOTA 23: GASTOS OPERACIONALES**

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

	31 de diciembre	30 de junio
Salario integral	8.234	7.968
Sueldos	26.284	24.617
Horas extras y auxilio de transporte	963	901
Cesantías e intereses cesantías	2.786	2.650
Prima legal	2.481	2.371
Prima extra legal	1.832	1.727
Vacaciones	2.317	2.577
Bonificaciones, prima de antigüedad e indemnizaciones	1.151	1.311
Aportes ISS, ARP y EPS	3.417	3.256
Cajas de compensación	3.237	3.024
Aportes para pensiones	3.978	3.828
Auxilio personal y otros	390	1.001
	<u>57.070</u>	<u>55.231</u>

El detalle de los otros gastos operacionales es el siguiente:

	31 de Diciembre	30 de junio
Honorarios	6.483	3.828
Impuesto industria y comercio, GMF y otros	10.458	10.442
Arrendamientos	9.049	8.427
Seguros	6.534	6.322
Contribuciones y afiliaciones	3.821	2.593
Mantenimiento y reparaciones	5.801	5.102
Adecuación e instalación de oficinas	1.502	1.092
Servicio de aseo y vigilancia	5.853	5.317
Publicidad, propaganda y fidelización clientes	5.003	10.496
Relaciones públicas, obsequios y promocionales	45	44
Servicios públicos	7.782	8.139
Gastos de viaje	2.389	2.364
Transporte	4.007	3.747
Portes y correo, mensajería, embalajes y telegramas	2.697	3.023
Útiles y papelería	2.328	2.032
Gastos legales (judiciales, Notariales y de registro)	1.480	1.755
Gastos legales y seguros de cartera titularizada	165	172
Gastos de selección, capacitación y bienestar	2.273	2.097
Provisión para reliquidaciones a devolver Ley 546/99	1.446	2.366
Servicios temporales	4.807	2.754
Procesamiento electrónico de datos	4.245	3.298
Gastos por estudios de crédito	2.450	2.594
Diversos	2.440	2.104
	<u>93.058</u>	<u>90.108</u>

(Continúa)

**BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.**

Notas a los Estados Financieros

54

**NOTA 24: INGRESOS NO OPERACIONALES**

El detalle de los ingresos no operacionales es el siguiente:

	31 de Diciembre	30 de junio
Utilidad en venta de bienes recibidos en pago	1.621	1.233
Utilidad en venta de propiedades y equipo	24	124
Reintegro de provisiones de bienes recibidos en pago	576	1.121
Recuperación de activos castigados (a)	5.574	15.727
Reintegro de provisión de otros activos	651	103
Recuperaciones de pasivos estimados, siniestros y otros	2.143	3.077
Arrendamientos	222	273
Derechos sobre utilidad generada por la Universalidad I y II Banco AV Villas	2.638	3.438
Recuperación de gastos incurridos en cartera vendida	290	445
Otros	433	1.257
	<u>14.172</u>	<u>26.798</u>

(a) En mayo de 2008 el Banco vendió cartera castigada a la firma CIGPF Crear País Ltda. por \$8.217, conformada por cartera de consumo y microcréditos, que fue pagada el mismo mes.

**NOTA 25: GASTOS NO OPERACIONALES**

El detalle de los gastos no operacionales es el siguiente:

	31 de Diciembre	30 de junio
Gastos de bienes recibidos en pago	2.856	3.364
Pérdida en recuperación de cartera	1.847	1.681
Litigios de impuestos, sanciones y otras indemnizaciones	1.380	312
Pérdida por siniestros	1.927	685
Pérdida en venta de bienes recibidos en pago	1	1
Mayor utilidad Universalidad II por venta de cartera vendida en el año 2007	-	1.406
Otros	288	236
	<u>8.299</u>	<u>7.685</u>

(Continúa)

**BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.**

Notas a los Estados Financieros

55

**NOTA 26: IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y COMPLEMENTARIOS**

La siguiente es la conciliación entre la utilidad contable y la renta gravable estimada:

	31 de diciembre	30 de junio
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	72.854	68.237
Más (menos) partidas que aumentan (disminuyen) la utilidad:		
Otras sanciones	1.380	312
Gastos de otras vigencias	275	1.642
Gastos no deducibles	3.145	17.900
Otras provisiones	1.108	243
Otros ingresos gravables	963	461
Otros ingresos no gravables	(15.585)	(5.562)
Renta líquida ordinaria	64.140	83.233
Renta presuntiva patrimonio líquido	8.927	8.928
Renta líquida gravable	64.140	83.233
Menos : Renta exenta	23.550	6.888
Total renta gravable	40.590	76.345
Gasto provisión impuesto de renta corriente	13.395	25.194

El detalle de las cuentas de orden fiscal es el siguiente:

La siguiente es la conciliación entre el patrimonio contable y el patrimonio fiscal, determinado con base en la depuración provisional elaborada para la declaración de renta del año gravable 2008:

	31 de diciembre
Patrimonio contable:	666.184
Más (menos) partidas que afectan el patrimonio para efectos fiscales:	
Reajustes fiscales de activos fijos	68.966
Provisiones no fiscales de activos	14.219
Pasivos estimados y provisiones	14.334
Provisión inversiones y otras	5.495
Valorizaciones de activos fijos e inversiones en acciones	(126.308)
Patrimonio Fiscal	642.890

A 31 de diciembre el exceso de renta presuntiva sobre la renta líquida ajustada pendiente de amortizar es:

	Año	Valor
Exceso de renta presuntiva sobre renta líquida	2004	8.434
Exceso de renta presuntiva sobre renta líquida	2005	13.900
Exceso de renta presuntiva sobre renta líquida	2006	9.805
Total al 31 de diciembre de 2008		32.139

Las cuentas de orden fiscal son registradas de acuerdo con la liquidación privada del año gravable 2007 y se actualizan una vez sea presentada la declaración de renta y complementarios del año gravable 2008.

Las declaraciones de impuesto de renta presentan la siguiente situación: Año gravable 2003 está en proceso de revisión por parte de la DIAN y el Banco interpuso Recurso de Reconsideración, que fue admitido el 11 de junio de 2008. De acuerdo con sentencia del Consejo de Estado sobre la amortización de cargos diferidos, el proceso tiene posibilidades de éxito; en caso contrario esta contingencia representa una menor compensación de crédito fiscal; año gravable 2005 está en proceso de revisión y años gravables 2006 y 2007 están pendientes de revisión por parte de las autoridades fiscales.

(Continúa)

**BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.**

Notas a los Estados Financieros

56

**NOTA 27: TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

Se consideran como partes relacionadas los accionistas, los miembros de la Junta Directiva, los administradores y las empresas donde los anteriores tienen inversiones con una participación igual o superior al 10%.

El siguiente es un detalle de las principales transacciones con las partes relacionadas:

**a) Accionistas**

Los principales saldos por cobrar y pagar, así como los ingresos y egresos por las operaciones efectuadas con accionistas son los siguientes:

	<u>31 de diciembre</u>	<u>30 de junio</u>
Cartera de créditos:		
Personas naturales y jurídicas (accionistas minoritarios)	<u>97.602</u>	<u>103.725</u>
Cuentas por cobrar:		
Seguros Alfa S.A.	877	81
Seguros de Vida Alfa S.A.	465	-
Personas naturales y jurídicas (accionistas minoritarios)	<u>7</u>	<u>3</u>
	<u>1.349</u>	<u>84</u>
Depósitos de ahorro :		
Rendifin S.A.	5.009	977
Grupo Aval Acciones y Valores S.A.	21.330	21.432
Seguros Alfa S.A.	63	122
Seguros de Vida Alfa S.A.	666	622
Personas naturales y jurídicas (accionistas minoritarios)	<u>121.582</u>	<u>99.340</u>
	<u>148.650</u>	<u>122.493</u>
Cuentas corrientes:		
Grupo Aval Acciones y Valores S.A.	13	17
Personas naturales y jurídicas (accionistas minoritarios)	<u>3.352</u>	<u>2.195</u>
	<u>3.365</u>	<u>2.212</u>
Certificados de depósito a término:		
Personas naturales y jurídicas (accionistas minoritarios)	<u>61.477</u>	<u>69.663</u>
Cuentas por pagar:		
Grupo Aval Acciones y Valores S.A.	181	171
Seguros Alfa S.A.	18	24
Seguros de Vida Alfa S.A.	37	113
Personas naturales y jurídicas (accionistas minoritarios)	<u>1.336</u>	<u>1.208</u>
	<u>1.572</u>	<u>1.516</u>

(Continúa)



**BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.**

Notas a los Estados Financieros

57

	<u>31 de diciembre</u>	<u>30 de junio</u>
Ingresos :		
Ingresos por comisiones e intereses		
Seguros Alfa S.A.	656	474
Seguros de Vida Alfa S.A.	1.848	1.742
Personas naturales y jurídicas (accionistas minoritarios)	15	145
	<u>2.519</u>	<u>2.361</u>
Otros ingresos:		
Grupo Aval Acciones y Valores S.A.	107	101
Seguros de Vida Alfa S.A.	11	-
	<u>118</u>	<u>101</u>
Gastos y costos:		
Comisiones e intereses:		
Grupo Aval Acciones y Valores S.A.	1.041	769
Seguros Alfa S.A.	6	6
Seguros de Vida Alfa S.A.	9	7
Personas naturales y jurídicas (accionistas minoritarios)	3.378	3.417
	<u>4.434</u>	<u>4.199</u>
Otros gastos:		
Grupo Aval Acciones y Valores S.A.	1.148	1.037
Seguros Alfa S.A.	88	1.252
Seguros de Vida Alfa S.A.	173	301
Personas naturales y jurídicas (accionistas minoritarios)	4.059	4.055
	<u>5.468</u>	<u>6.645</u>

Los préstamos a accionistas se encuentran amparados con las garantías establecidas según el tipo de cartera y han sido otorgados en condiciones generales vigentes en el mercado. Las operaciones pasivas por cuentas de ahorro y certificados de depósito a término se pactaron en condiciones generales vigentes en el mercado.

**b) Directores**

El saldo de las operaciones con miembros de la Junta Directiva es el siguiente:

	<u>Tasa Efectiva Anual</u>	<u>31 de diciembre</u>	<u>30 de junio</u>
Cartera de créditos:			
Jose Elias Melo Acosta	12.8%	134	-
Andrés Escobar Uribe	31.5%	13	7
Alberto Mariño Samper	31.5%	10	8
		<u>157</u>	<u>15</u>
Captaciones:			
Depósitos de ahorro	2.5%	61	71
Cuentas Corrientes	-	3	4
Certificados de depósito a termino	10.8%	398	380
		<u>462</u>	<u>455</u>
Honorarios pagados:		<u>82</u>	<u>72</u>

(Continúa)

## BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

Notas a los Estados Financieros

58

Los depósitos de ahorro, cuentas corrientes y certificados de depósito a término están a nombre de Luis Fernando Pabón Pabón, Diego Rogríguez Piedrahita, Agustín Esguerra Restrepo, Andrés Escobar Uribe y Pietro Alajmo Carrizosa.

Las operaciones de cartera de crédito, depósitos de ahorro, certificados de depósito a término y cuentas corrientes fueron pactados en condiciones generales vigentes en el mercado.

Los honorarios fueron pagados a los miembros de la Junta Directiva por asistencia a las sesiones de ésta, a razón de quinientos mil pesos por cada sesión.

### c) Administradores

El saldo de las operaciones con Administradores es el siguiente:

	Tasa	31 de diciembre	30 de junio
Cartera de créditos:			
	Efectiva Anual		
Jaime Alberto Martínez Gandini	10.0% + UVR	-	142
Eduardo Castañeda R.	7.4%	33	-
José Fernando Garrido Angulo	31.5%	3	5
Orlando Forero Gómez	31.5%	27	10
Rodolfo Vélez Borda	31.5%	-	2
Jaime Mauricio González Rico	20.5%	138	33
William Shelton Salazar	16.9%	89	87
Carlos Alberto Vélez Moreno	18.7%	23	7
Alba Regina Mendoza de Mercado	31.5%	8	8
Rodrigo Correa Botero	31.5%	4	5
		<u>325</u>	<u>299</u>
Captaciones:			
Depósitos de ahorro	3.5%	249	168
Cuentas corrientes	-	11	4
		<u>260</u>	<u>172</u>

Los depósitos de ahorro y cuentas corrientes están a nombre de Rodolfo Vélez Borda, Jaime Alberto Martínez Gandini, Carlos Alberto Vélez Moreno, Alba Regina Mendoza de Mercado, Juan Camilo Ángel Mejía, Rodrigo Correa Botero, Norma Isabel Ramírez Gracia, Jorge Raúl García Ramírez, José Fernando Garrido Angulo y Orlando Forero Gómez.

Las operaciones de cartera de crédito, certificados de depósito a término, depósitos de ahorro y cuentas corrientes fueron pactados en condiciones generales vigentes en el mercado.

### d) Operaciones con sociedades en las cuales los principales accionistas, los miembros de la Junta Directiva y los Administradores tienen una participación igual o superior al 10%.

Las operaciones con estas sociedades son las siguientes:

	31 de diciembre	30 de junio
Disponibles:		
Banco de Occidente S.A.	1	1
Banco Popular S.A.	1.107	73
	<u>1.108</u>	<u>74</u>
Inversiones renta variable en acciones:		
A Toda Hora S.A. - Costo ajustado	574	574
A Toda Hora S.A. - Valorizaciones	1.394	1.291
	<u>1.968</u>	<u>1.865</u>

(Continúa)

**BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.**

Notas a los Estados Financieros

59

	31 de diciembre	30 de junio
Cuentas por cobrar:		
Banco de Bogotá S.A.	746	9
Banco de Occidente S.A.	5	-
	<u>751</u>	<u>9</u>
Depósitos de ahorro:		
Banco de Occidente S.A.	15	30
Porvenir S.A.	162	143
Plantaciones Unipalma de los Llanos S.A.	196	38
A Toda Hora S.A.	41	139
Ventas y Servicios S.A.	138	16
Valores de Occidente S.A.	-	66
Agroindustrial Paniqueso S.A.	2	-
Fiduciaria Corficolombiana S.A.	696	-
Leasing Popular CFC S.A.	271	-
Solamco S.A.	3	-
	<u>1.524</u>	<u>432</u>
Certificados de depósito a término:		
A Toda Hora S.A.	1.592	1.490
Banco de Occidente S.A.	100	-
	<u>1.692</u>	<u>1.490</u>
Cuentas corrientes		
Leasing Popular CFC S.A.	<u>211</u>	<u>-</u>
Otras cuentas por pagar :		
A Toda Hora S.A.	-	40
Banco de Bogotá S.A.	90	266
Hoteles Estelar de Colombia S.A.	131	10
Leasing de Occidente S.A.	6	-
	<u>227</u>	<u>316</u>
Otros ingresos :		
Porvenir S.A.	82	308
Banco de Bogotá S.A.	22	25
Leasing de Occidente S.A.	3	5
Leasing Popular CFC S.A.	7	-
	<u>114</u>	<u>338</u>
Gastos y costos :		
Por comisiones e intereses		
A Toda Hora S.A.	1.005	903
Banco de Occidente S.A.	52	-
Banco de Bogotá S.A.	1	15
Valores de Occidente S.A.	1	11
Almacenadora Alpolular S.A.	-	12
Leasing popular CFS S.A.	1	-
	<u>1.060</u>	<u>941</u>

(Continúa)

## BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

### Notas a los Estados Financieros

60

	31 de diciembre	30 de junio
Otros gastos:		
Viviendas Planificadas S.A.	315	908
Banco de Occidente S.A.	606	598
Hoteles Estelar de Colombia S.A.	147	401
Banco de Bogotá S.A.	250	250
Ventas y Servicios S.A.	6	19
Leasing de Occidente S.A.	75	-
	<u>1.399</u>	<u>2.176</u>

Las operaciones pasivas por cuentas de ahorro y certificados de depósito a término se pactaron en condiciones generales vigentes en el mercado.

#### **NOTA 28: RELACION ACTIVOS PONDERADOS POR NIVEL DE RIESGO – PATRIMONIO TECNICO**

El Decreto 1720 del 24 de agosto de 2001, estableció que el patrimonio técnico no puede ser inferior al 9% de los activos en moneda nacional y extranjera ponderados por nivel de riesgo; el cumplimiento individual se verifica mensualmente. Para clasificar los activos de riesgo en cada categoría se aplican los porcentajes determinados por la Superintendencia Financiera de Colombia (antes Superintendencia Bancaria) a cada uno de los rubros del activo, cuentas contingentes, negocios y encargos fiduciarios establecidos en el plan único de cuentas. A partir de dicho decreto, se debe calcular el riesgo de mercado por tasa y precio, el cual se debe adicionar al valor de los activos y a los requerimientos del Patrimonio Técnico.

Al 31 de diciembre y 30 de junio de 2008 la relación de solvencia lograda por el Banco fue el 13.70% y 14.02%, respectivamente.

#### **NOTA 29: ADMINISTRACION Y GESTION DE RIESGOS**

Para la gestión de riesgos el Banco cuenta con una estructura funcional interna y una infraestructura tecnológica capaz de identificar, medir, gestionar, controlar y evaluar permanentemente el grado de exposición del riesgo de mercado, de liquidez, de crédito y operativo.

Es así, como el Banco cuenta con un Sistema de Administración de Riesgos SAR, que incorpora políticas, procedimientos, metodologías de medición, herramientas y mecanismos de control interno para la administración de los distintos riesgos.

La Junta Directiva y el Comité de Riesgo como instancias reguladoras, aprueban las políticas y metodologías, que con el apoyo de la Vicepresidencia de Riesgo realizan un control y seguimiento técnico e independiente a las diferentes líneas de negocio.

Para dar cumplimiento a las normas sobre evaluación de riesgos definidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, el Banco ha dispuesto los recursos necesarios para la gestión del riesgo con el fin de facilitar la toma de decisiones y buscar una satisfactoria rentabilidad al accionista.

Estructuras para la gestión del riesgo:

Comité de Riesgo

Es el órgano encargado del seguimiento y control de la gestión en la administración de riesgos. Aquí se proponen y actualizan políticas, niveles de exposición y límites, metodologías, determinando para ello las estrategias, niveles de responsabilidad y atribuciones de los directivos de manera global e individual, y el esquema organizacional para el manejo de los riesgos.

(Continúa)

## **BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.**

### Notas a los Estados Financieros

61

Está integrado por el Presidente, un delegado de la Junta Directiva, Vicepresidente de Riesgo, Vicepresidente de Operaciones y Tecnología, Vicepresidente Financiero, Vicepresidente Comercial, Contralor General, Gerente de Tesorería, Gerente de Planeación y Gerente de Contabilidad.

Para la gestión del riesgo de contraparte en las operaciones de Tesorería, se garantiza un adecuado nivel de exposición a través del seguimiento de los cupos y límites aprobados por la Junta Directiva, mediante una metodología que incorpora aspectos cuantitativos, cualitativos y calificaciones externas de riesgos otorgada por Duff & Phelps o BRC Investor Services S.A.

Estos cupos y límites de negociación son revisados semestralmente y diariamente se controla su cumplimiento en todas las operaciones de tesorería.

#### Comité de Gestión de Activos y Pasivos

Es el máximo órgano interno de la entidad designado por la Junta Directiva para asesorar a la misma en la definición seguimiento y control de las políticas generales de la administración de activos y pasivos.

Está conformado por: El Presidente, Vicepresidente Financiero Vicepresidente Comercial, Gerente de Productos y Gerente de Tesorería.

Este comité determina las tasas y precios de los productos activos y pasivos del Banco, formula estrategias de mejoramiento con base en el análisis de los resultados de las evaluaciones de riesgo y la relación riesgo/retorno de las diferentes operaciones de negocio. También define la estructura del balance de la entidad y los productos para alcanzar dicho objetivo.

Con el fin de mantener informada a la Alta Dirección del Banco acerca de las operaciones de tesorería, se envía el Informe Diario de Riesgo de Tesorería que contiene la utilización de cupos y los negocios realizados diariamente.

#### Riesgo de crédito

Es la posibilidad de incurrir en pérdidas como consecuencia de que los deudores fallen en el cumplimiento oportuno o cumplan imperfectamente los términos acordados en los contratos de crédito.

El seguimiento a la gestión de riesgo de crédito se realiza de acuerdo con lo dispuesto por la Superintendencia Financiera de Colombia y basado en las políticas y metodologías evaluadas por el Comité de Riesgos y aprobadas por la Junta Directiva.

Sobre el particular, el Banco realiza seguimiento permanente sobre el modelo de otorgamiento de crédito para los productos de consumo buscando identificar los diferentes perfiles de riesgo, acorde a las expectativas estratégicas. Este modelo utiliza la historia del Banco para evaluar la dependencia que existe entre la calidad de la cartera y diferentes variables financieras, sociodemográficas y de hábito de pago. Así mismo, se cuenta con herramientas que permiten realizar un seguimiento técnico a la cartera colocada y con ello generar una retroalimentación a las áreas que intervienen en el ciclo de crédito.

En el segundo semestre de 2008 la Dirección de Riesgo de Crédito actualizó el modelo de otorgamiento incorporando análisis específicos para el segmento masivo básico, así como para los clientes de actividad independiente y para los transportadores.

En cuanto a modelos de pérdida esperada, el Banco ha implementado de manera estricta y dentro de los plazos previstos para ello los modelos de referencia de cartera comercial y de consumo (MRC y MRCO) establecidos por la Superintendencia Financiera. Vale anotar que estos modelos fueron desarrollados internamente sobre un aplicativo central, que contempla todos los portafolios del Banco y generan un gran nivel de confianza sobre sus resultados ya que la manualidad involucrada es prácticamente nula.

(Continúa)

## BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

### Notas a los Estados Financieros

62

#### Riesgo de liquidez

Es la capacidad del Banco para financiar los compromisos adquiridos realizando negocios a precios dentro del mercado, complementado con la capacidad de llevar a cabo sus metas con fuentes de liquidez estables.

Para gestionar el riesgo de liquidez, el Banco analiza diariamente en el Comité de Gestión de Activos y pasivos, GAP, las inversiones, los flujos de caja y la disponibilidad de recursos, teniendo en cuenta todas las fuentes y usos de liquidez, de esta forma se orienta la política de captación y colocación de recursos de acuerdo a los excesos o defectos de liquidez.

Así mismo, realiza mensualmente el análisis de liquidez establecido por la Superintendencia Financiera de Colombia y siempre ha estado dentro de los límites definidos para garantizar la liquidez necesaria para el buen desempeño del negocio.

#### Riesgo de mercado

Es la pérdida que puede sufrir un inversionista debido a la diferencia en los precios que se registran en el mercado o en movimientos de los llamados factores de riesgo (tasa de interés, tipos de cambio, etc.).

Las operaciones realizadas por la Tesorería tienen como fin básico el manejo de liquidez, gestionando la política de captación y colocación de recursos de acuerdo a los excesos o defectos de liquidez. Por esto, la participación de la entidad en el mercado se enfoca básicamente en atender los requerimientos necesarios para tal fin.

No obstante, el Área de Riesgo de Mercado y Liquidez realiza un permanente análisis de las variables que permiten preveer variaciones máximas de las tasas de interés y de cambio y la liquidez del mercado. Lo anterior, con el objeto de establecer tasas de referencia y evaluar los portafolios constituidos, para que la Tesorería pueda tomar las decisiones respectivas y defina estrategias de inversión.

Para la gestión de este riesgo se utiliza como herramienta principal el VeR (Valor en Riesgo), calculado con la metodología propuesta por el Comité de Basilea.

Exposición y límites: El Banco ha establecido un límite al valor en riesgo diario de su portafolio de inversiones negociables voluntarias en función de su patrimonio técnico, de esta forma se establece la posición institucional frente al riesgo de mercado.

Cubrimiento de los riesgos: La Tesorería del Banco no realiza operaciones de especulación, esto permite tener unos niveles de riesgo controlado y orienta su gestión hacia portafolios de mediano y largo plazo.

Estimación del capital económico: Con el fin de estimar los niveles de patrimonio necesarios que permitan absorber las pérdidas derivadas de una exposición a los riesgos de mercado, mensualmente se incluye dentro del cálculo de la relación de solvencia el valor en riesgo (VeR), en cumplimiento de los requerimientos legales y con el fin de garantizar unos niveles de capital acordes con los riesgos asumidos en la operación del Banco.

Los niveles de exposición de riesgo al 31 de diciembre de 2008 son los siguientes:

<u>Factor</u>	<u>Valor</u>
Tasa de interés	37.090
Tasa de cambio	20
Precio de acciones	2.431
Carteras colectivas (FCO)	-
Valor en riesgo Total	39.541

(Continúa)

## **BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.**

Notas a los Estados Financieros

63

Procedimientos para la administración de riesgos: Para la medición mensual del riesgo de mercado, el Banco utiliza el modelo estándar definido por la Superintendencia Financiera de Colombia en el Capítulo XXI de la Circular Externa 100 de 1995.

Adicional a los requerimientos de Ley, el Middle Office como unidad independiente respecto a las áreas comerciales y Tesorería donde se origina el riesgo, se encarga de calcular diariamente el nivel de riesgo del portafolio, verifica el cumplimiento de límites e informa a la Alta Dirección y Junta Directiva.

Para la medición del Valor en Riesgo diario el Banco implementó un modelo interno que mide la volatilidad de los factores de riesgo que afectan nuestro portafolio. El modelo se desarrolló con la metodología Risk Metrics propuesta por JP Morgan.

La totalidad de las inversiones del Banco son valoradas aplicando el procedimiento y la metodología establecida por la Superintendencia Financiera de Colombia, esta valoración se realiza mediante la utilización de las herramientas de gestión del portafolio que posee el Banco.

### Riesgo operativo

Es la posibilidad de incurrir en pérdidas relacionadas con fallas o insuficiencias en procesos, estructuras (edificios, redes), tecnología o personas. También se incluye el riesgo legal, el cual puede originar pérdidas por incumplimiento a normas o regulaciones y el riesgo reputacional, que se puede ocasionar por la disminución del prestigio del Banco.

Para dar cumplimiento al Capítulo XXIII “Reglas Relativas a la Administración del Riesgo Operativo” de la Circular Externa 100 de la Superintendencia Financiera de Colombia, el Banco cuenta con la Unidad de Riesgo Operativo URO encargada de velar por el cumplimiento a las políticas y procedimientos definidos por la Junta Directiva para identificar, medir, controlar y monitorear el Riesgo Operativo en cada uno de los procesos, así como actualiza y evalúa permanentemente el grado de exposición a los riesgos operativos y con el fin de mitigar los riesgos cuyo grado de exposición es alto se hace seguimiento a los planes de acción aprobados por la Junta Directiva.

Para gestionar y determinar técnicamente la probabilidad de ocurrencia y el nivel de impacto de los eventos de riesgo operativo, el Banco cuenta con un aplicativo para el registro de eventos materializados llamado “Testigo de Riesgo Operativo”. Esta herramienta se encuentra a disposición de todos los funcionarios para que al momento de la materialización de los eventos, estos sean reportados con su debida oportunidad.

Con el fin de afrontar la amenaza de interrupción del servicio, el Banco ha implementado un Plan de Continuidad de Negocio que incluye la prevención y atención de emergencias, administración de crisis y planes de contingencia, los cuales permiten continuar operando en las funciones críticas y así cumplir los acuerdos de servicio con los clientes manteniendo un adecuado nivel de competitividad.

De otra parte, el Banco cuenta con una plataforma tecnológica acorde con los volúmenes del negocio y los procesos y procedimientos se encuentran documentados y se actualizan debidamente en los manuales de funciones y responsabilidades de cada una de las áreas.

### Plan de continuidad del negocio

El Banco cuenta con un plan de continuidad del negocio establecido en la Circular Externa 48 de 2006 emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia, que fija las bases y los lineamientos mínimos que deben ser implementados para el desarrollo de un Sistema de Administración del Riesgo Operativo SARO.

(Continúa)

## **BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.**

Notas a los Estados Financieros

64

Actualmente se encuentran respaldadas las funciones de negocios críticas de cara al servicio al cliente, considerando las áreas de operaciones, riesgo, cobranzas (contact center), tesorería, comercial y contabilidad y se han realizado pruebas en el Centro de Operaciones de contingencia que cuenta con 80 puestos de trabajo, garantizando la operación en contingencia y el retorno a la normalidad.

El Banco mantiene un proceso de divulgación permanente mediante el programa de inducción y para los directamente involucrados a través del desarrollo de pruebas periódicas que garantizan un conocimiento profundo de los planes de continuidad del negocio.

De otra parte se han probado los planes de respuesta a emergencias y de manejo de crisis comprobando su eficacia y eficiencia.

El Banco cuenta con un Centro de Cómputo de Contingencia - CCC corporativo de disponibilidad Cold Standby, que le permite realizar la recuperación tecnológica ante cualquier evento de contingencia que afecte de forma parcial o total la infraestructura del Centro de Cómputo Principal – CCP, en un tiempo máximo de 4 horas y con una capacidad cercana pero menor a la de la operación normal.

### Riesgo legal

Es la posibilidad de ser sancionado, multado u obligado a indemnizar daños como resultado del incumplimiento de normas o regulaciones y obligaciones contractuales.

El riesgo legal también surge como consecuencia de fallos en los contratos y transacciones, derivadas de actuaciones malintencionadas, negligencia o actos involuntarios que afecten la formalización de o ejecución de los contratos.

Es así como el área Jurídica del Banco define y establece los procedimientos necesarios para que las operaciones estén dentro del marco legal establecido para cada unidad de negocio. De esta forma se garantiza que todas las operaciones realizadas por el Banco cumplan con las normas legales, estén debidamente documentadas y que cualquier tipo de contrato realizado por el Banco esté dentro de las políticas establecidas.

### Riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo

Es la posibilidad de pérdida o daño, que puede sufrir el Banco ante la propensión de ser utilizado directamente o a través de sus operaciones, como instrumento para el lavado de activos o para la canalización de recursos con destino al desarrollo de actividades terroristas.

Dentro de las políticas de prevención y control de este riesgo, se implementó en el segundo semestre del año, el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo “SARLAFT”, aplicando lo establecido por la Superintendencia Financiera en su Circular Externa 026 de 2008, así como las metodologías y criterios establecidos por la norma técnica colombiana de gestión de riesgos NTC 5254, debidamente aprobadas por la Junta Directiva.

El modelo aplicado por el Banco, permite identificar los riesgos de Lavado de Activos o de Financiación del Terrorismo (LA/FT), a los que se expone la Entidad de acuerdo con las características del negocio y el mercado objetivo, focalizando la evaluación de riesgo inherente y residual en cuatro factores denominados; cliente/usuario, producto, canal y jurisdicción.

Cada uno de estos factores, fue segmentado en su interior identificando el perfil de cada grupo con mayor exposición al riesgo LA/FT, sobre los cuales se determinaron los controles para mitigar su ocurrencia y se implementaron los indicadores de seguimiento y monitoreo permanente a cargo de la Unidad de Cumplimiento, que permitan valorar el estado y evolución individual y consolidado del riesgo

(Continúa)



## **BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.**

### Notas a los Estados Financieros

65

LA/FT en la Entidad, así como la efectividad de los controles y los planes de acción a seguir, según las directrices aprobadas por la Junta Directiva.

De otra parte el Banco a través de la Unidad de Cumplimiento, adelantó las siguientes actividades de prevención y control encaminadas a verificar y promover el cumplimiento de las normas, procedimientos y mecanismos de control establecidos:

- Seguimiento a la fuerza comercial sobre el cumplimiento de las normas por vinculación de clientes.
- Seguimiento semanal a la calificación de clientes con movimientos importantes, por parte de los gerentes de comerciales.
- Monitoreo específico sobre clientes con comportamientos transaccionales fuera de su perfil, utilizando la segmentación de los factores de riesgo y señales de alerta.
- Cumplimiento del programa anual de visitas a oficinas, verificando la atención de las normas y procedimientos definidos en el Banco, para el adecuado conocimiento del cliente.
- Atención oportuna en el envío de los reportes a la UIAF y atención de requerimientos de Organismos Jurisdiccionales.

En cumplimiento a lo dispuesto por la normatividad vigente en materia de prevención al riesgo del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo, el Banco mantiene sus actividades de seguimiento y verificación permanente con el fin de comprobar el cumplimiento de las políticas y procedimientos establecidos en la Entidad, presentando trimestralmente ante la Junta Directiva, el resultado de las gestiones realizadas y las medidas adoptadas, así como los informes emitidos por la Revisoría Fiscal, siendo impartidas por los Directores, sus observaciones e instrucciones pertinentes al Oficial de Cumplimiento.

#### **NOTA 30: CONTROLES DE LEY**

En cumplimiento de la normatividad vigente y en especial de la Circular Externa 52 de 2007 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, el Banco ha reforzado las políticas y procedimientos tendientes al aseguramiento y calidad de la información de sus clientes y a garantizar la seguridad en la operación de los diferentes canales de distribución de productos y servicios financieros.

Durante el semestre terminado el 31 de diciembre de 2008, el Banco ha dado cumplimiento a los requerimientos establecidos en dicha circular, que debían ser atendidos en esta fecha, a través del desarrollo de las siguientes actividades:

- Se implementaron los 84 requerimientos fijados por la norma y cuyo cumplimiento debía realizarse a partir del 1 de julio de 2008.
- Se continuó con el equipo interdisciplinario conformado por funcionarios de la alta gerencia para resolver y dar cumplimiento a cada uno de los requerimientos dispuestos.
- Se inició la implementación de las 17 actividades correspondientes a la Fase 2, desarrollándose los planes de trabajo establecidos para dar cumplimiento dentro de las fechas límites fijadas por la norma y cuyo plazo máximo era el 31 de diciembre de 2008.
- Con ocasión de la expedición de la Circular Externa 59 de 2008, que postergó para el 1 de abril de 2009 la implementación de la Fase 2, el Banco cumplirá el 100 % de los requerimientos de esta Fase al corte del 30 de marzo de 2009.

(Continúa)

## **BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.**

Notas a los Estados Financieros

66

### **NOTA 31: GOBIERNO CORPORATIVO**

#### Junta Directiva y Alta Gerencia

La Junta Directiva y Alta Gerencia son conscientes de la responsabilidad que implica el manejo de los riesgos que tiene el Banco en el desarrollo de sus operaciones, razón por la cual son los encargados de definir las políticas, y hacer seguimiento a los diferentes perfiles de riesgo asociados a clientes, productos y/o servicios, así como la aprobación de los límites de atribuciones para las operaciones de crédito y tesorería, están informados sobre los procesos, estructura de los negocios y naturaleza de las actividades, con el fin de que los mismos sean monitoreados y se les efectúe un tratamiento adecuado.

#### Políticas y división de funciones

La Junta Directiva define las políticas de gestión de riesgos, así como los procedimientos para su monitoreo y control en función de las demás actividades de la institución.

La Vicepresidencia de Riesgo se encarga del monitoreo y control a los Riesgos de Crédito, Operativo, de Mercado y Liquidez. La Vicepresidencia Jurídica realiza la evaluación del riesgo legal, y la Unidad de Cumplimiento tiene a su cargo el riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo.

Las decisiones de crédito son tomadas con base en el nivel de atribuciones aprobado por la Junta Directiva.

#### Reportes a la Junta Directiva y Alta Dirección

La Junta Directiva y la Alta Gerencia del Banco están informadas mediante reportes claros y oportunos sobre las operaciones que se realizan en los diferentes productos de tesorería, colocación y recaudo de cartera de créditos y captación.

Diariamente se reúne el Comité de Gestión de Activos y Pasivos quien asesora a la Junta Directiva en la definición y seguimiento y control de las políticas de la administración de activos y pasivos. Este Comité hace seguimiento a las operaciones más importantes y propone a la Junta Directiva actualizaciones de las políticas sobre los productos del Banco.

Tal como se informó en la Nota a los Estados Financieros sobre Administración y Gestión de Riesgos, la Alta Dirección y la Junta Directiva cuentan con el Comité de Riesgo para hacer seguimiento y control a la gestión y administración de los riesgos del Banco en el desarrollo de sus operaciones.

Mensualmente la Junta Directiva es informada sobre la gestión realizada por el Banco en los rubros más importantes como pueden ser inversiones, cartera de créditos, captaciones, ingresos y gastos, así como informes sobre riesgos.

#### Infraestructura tecnológica

El Banco AV Villas posee dentro de su infraestructura tecnológica herramientas que permiten conocer y controlar su actividad. Por ello se cuenta con funcionalidades que monitorean la operación de su plataforma tanto desde el punto de vista operativo como de seguridad; estas son sometidas a un proceso constante de actualización y renovación garantizando con ello la correcta y segura operación del banco.

En lo que tiene que ver con las áreas de Control y Gestión de Riesgos, estas cuentan con la infraestructura técnica para obtener la información necesaria con el fin de evaluar los procesos de producción y las operaciones individuales y por portafolio, ya sea a través de herramientas específicamente diseñadas y/o sistemas y software abierto que faciliten el análisis de los datos.

Toda esta información se encuentra documentada en un software de última tecnología facilitando su operación y atención a los requerimientos de los entes del control.

(Continúa)

## **BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.**

### Notas a los Estados Financieros

67

Finalmente cada vez que el Banco detecta nuevos riesgos operacionales o cambio del nivel de riesgo de los procesos realiza desarrollos para mitigar su nivel de criticidad, garantizando con ellos un mejor desempeño operativo para sus clientes y los entes de control.

#### Metodologías para medición de riesgos

El Banco posee mecanismos y sistemas de información que identifican los tipos de riesgo, con el suficiente grado de confiabilidad identificando las posiciones de riesgo. Dichos mecanismos y sistemas de información cuentan con fundamentos técnicos frente a las definiciones del negocio del Banco permitiendo contar con un adecuado nivel de riesgos.

El proceso de gestión de riesgos del Banco en los diferentes negocios se enmarcan dentro de los lineamientos diseñados por la Alta Dirección, congruentes con las directrices generales de gestión y administración de la entidad, aprobados por la Junta Directiva.

#### Estructura organizacional

El Banco cuenta con una estructura organizacional que cumple con uno de los objetivos claves de la función de riesgo, es decir, la independencia de la gestión de riesgo, de la contabilización y la negociación de las operaciones, de tal forma que se asegura la adecuada información e independencia para la toma de decisiones. La Vicepresidencia Jurídica realiza la evaluación del riesgo legal.

Las decisiones de crédito son tomadas con base en el nivel de atribuciones aprobado por la Junta Directiva.

#### Recurso humano

El área de Recursos Humanos del Banco cuenta con unos estándares definidos en cuanto a niveles educativos y experiencia profesional, de acuerdo con los perfiles requeridos para cada uno de los cargos.

Las personas que hacen parte del área de riesgos poseen el conocimiento profesional y aptitud requerida para el desempeño de sus funciones de manera idónea. Aunado a esto se les brinda entrenamiento y capacitación tanto interna como externa en temas de gestión de riesgos, de tal forma que exista actualización profesional, así mismo se interactúa con otras entidades y entes reguladores.

#### Verificación de operaciones

Los sistemas tecnológicos, procesos y herramientas de evaluación diseñados para la realización de transacciones y negociaciones permiten garantizar que estas se efectúan en las condiciones originalmente establecidas.

Entre los principales mecanismos que garantizan la segura operación del Banco tenemos grabación de llamadas telefónicas; cámara de seguridad ubicada puntos estratégico; control electrónico de acceso físico a las dependencias; planes de contingencia y asistencia para fallas o interrupción en los sistemas; políticas y procesos para controlar el acceso de las personas a las áreas restringidas; controles de acceso mediante contraseña única a los sistemas y procedimientos diseñados específicamente para el cierre de operaciones que permiten verificar la oportuna y correcta contabilización de las mismas.

Tanto en el Manual de procedimientos como en el Código de Ética se contemplan disposiciones expresas sobre aspectos de seguridad a observar por parte de los funcionarios.

#### Auditoría

La Contraloría del Banco asignó el recurso humano necesario para revisar y evaluar los aspectos relacionados con la gestión y administración de riesgos. El sistema de control interno establecido en el

(Continúa)

## BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

Notas a los Estados Financieros

68

Banco permite a la Contraloría informarse de las operaciones realizadas y efectuar seguimiento a la oportuna y correcta contabilización de las mismas, de acuerdo con los cronogramas y planes de trabajo definidos.

La Contraloría tiene como función principal evaluar la efectividad del control interno de la entidad a través de la revisión periódica y sistemática de las operaciones; análisis y verificación del cumplimiento de las políticas y procedimientos; generación de reportes con recomendaciones de mejoramiento y seguimiento y asesoría sobre las acciones implementadas.

La Certificación SC 4904-1 emitida por el Instituto de Normas Técnicas - Icontec al Banco Comercial AV Villas - Contraloría General acredita que el Sistema de Gestión de la Calidad para la "prestación de servicios de auditoría interna de aseguramiento y consultoría con enfoque en riesgos", cumple con la NTC-ISO 9001-2000.

La Revisoría Fiscal y la Contraloría conocen sobre concentraciones de riesgo por grupos económicos, impacto de las operaciones sobre el patrimonio del Banco y solvencia de los emisores de las inversiones mantenidas en portafolios.

Tanto la Revisoría Fiscal como la Contraloría validan permanentemente que las actividades, transacciones y operaciones del Banco se realicen dentro de los parámetros permitidos por la normatividad vigente y autorizadas por la Junta Directiva y la Alta Dirección.

### NOTA 32: TITULARIZACION CARTERA DE VIVIENDA

#### Titularización cartera de vivienda productiva de noviembre de 2008 (TIPS E-10)

El 28 de noviembre de 2008, por intermedio de la Titularizadora Colombiana S.A. el Banco estructuró un proceso de titularización de cartera hipotecaria de vivienda productiva por valor neto de \$44.977.

Dentro este proceso se llevaron a cabo los siguientes pasos:

1. Venta de cartera. El Banco le vendió cartera hipotecaria de vivienda productiva a la Titularizadora Colombiana S.A. por valor neto de \$44.977. Esta cartera tenía garantías hipotecarias por \$220.459.

La Titularizadora también compró cartera de vivienda a otras entidades financieras y con el total de la cartera adquirida constituyó una universalidad.

La Universalidad conformada con fundamento en la autorización contenida en los artículos 12,13 y 14 de la ley 546 de 1999.

2. Estructura de la emisión de Títulos Hipotecarios TIPS E-10

Emisor: Titularizadora Colombiana con respaldo exclusivo en la Universalidad TIPS E-10, y sin garantía de su propio patrimonio.

Mecanismos de cobertura: (i) Subordinación de la emisión, (ii) Mecanismo de cobertura parcial Titularizadora Colombiana (iii) Causales de suspensión de pagos (iv) Mecanismos de reducción de tasa.

Valor Nominal: Cada TIPS E-10 tendrán un valor nominal de 1.000 UVR en el momento de emisión.

Destinatarios de la oferta: Los títulos se ofrecieron al público en general mediante publicación del aviso de oferta pública.

Administrador autorizado de los créditos hipotecarios: Cada banco originador de la cartera vendida.

Sociedades Calificadoras de Valores:

BRC Investor Services.

(Continúa)

## BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

Notas a los Estados Financieros

69

Los Títulos emitidos por la Universalidad son los siguientes:

<u>Clase Título</u>	<u>Calificación</u> BRC	<u>Plazo</u> Meses	<u>Tasa de</u> <u>Rendimiento</u>	<u>Monto en</u> <u>UVR</u>
TIPs E-10 A serie 2018	AAA	120	6.50%mes vencido	1.104.044.000
TIPs E-10 A serie 2023	AAA	180	7.00%mes vencido	103.629.000
TIPs E-10 B Serie 2023	A+	180	7.50%mes vencido	97.919.000
TIPs E-10 MZ Serie 2023	BBB.	180	8.00%mes vencido	6.528.000
				<u>1.312.120.000</u>

3. Contrato de administración de cartera. La Titularizadora Colombiana S.A. es el administrador de la Universalidad y suscribió con cada banco originador (vendedor) un contrato para la administración de los créditos hipotecarios que hacen parte del activo subyacente de las Universalidad, este contrato tiene un término de duración equivalente al término de vigencia de las Universalidad.

Cada banco debe ejercer la gestión de administración de acuerdo con los estándares definidos por la Titularizadora Colombiana S.A. y previamente acordado con ellos.

Las partes acordaron como remuneración a favor del Banco por el desarrollo de su gestión el equivalente al uno por ciento del saldo vigente de los créditos a cada corte, pagaderos mes vencido, sujeto a la situación de mora del crédito.

Al 31 de diciembre de 2008 la cartera en administración ascendía a \$43.881.

4. Readquisición y sustitución de créditos titularizados. El Banco asumió la obligación de readquirir o sustituir créditos titularizados cuando presenten una situación de no-conformidad en cualquier momento durante el término de la vigencia de la emisión de los títulos hipotecarios.
5. Recursos obtenidos en la Titularización. Como producto de la Titularización el Banco obtuvo recursos en efectivo por \$13.227 e inversiones en Títulos TIPS E-10 A, B y MZ por \$31.751.
6. Auditoría Externa. El proceso de Titularización en general y la Universalidad que conforman esta emisión contarán, durante el tiempo que existan títulos por redimir, con un auditor externo, para lo cual se nombró a Price Water House Coopers.

Al 31 de diciembre de 2008 la calificación de los Títulos TIPs E-10, por parte de la calificadora es el siguiente:

<u>Clase Título</u>	<u>Calificación</u> BRC
TIPs E-10 A	AAA
TIPs E-10 B	A+
TIPs E-10 MZ	BBB

### **Titularización cartera de vivienda productiva de agosto de 2008 (TIPs E-8):**

El 27 de agosto de 2008, por intermedio de la Titularizadora Colombiana S.A. el Banco estructuró un proceso de titularización de cartera hipotecaria de vivienda productiva por valor neto de \$44.346.

Dentro este proceso se llevaron a cabo los siguientes pasos:

1. Venta de cartera. El Banco le vendió cartera hipotecaria de vivienda productiva a la Titularizadora Colombiana S.A. por valor neto de \$44.346. Esta cartera tenía garantías hipotecarias por \$113.779.

(Continúa)

## BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

### Notas a los Estados Financieros

70

La Titularizadora también compró cartera de vivienda a otras entidades financieras y con el total de la cartera adquirida constituyó una universalidad.

La Universalidad conformada con fundamento en la autorización contenida en los artículos 12,13 y 14 de la ley 546 de 1999.

#### 2. Estructura de la emisión de Títulos Hipotecarios TIPS E-8

Emisor:	Titularizadora Colombiana con respaldo exclusivo en la Universalidad TIPS pesos E-8, y sin garantía de su propio patrimonio.
Mecanismos de cobertura:	(i) Subordinación de la emisión (ii) Mecanismo de cobertura parcial Titularizadora Colombiana (iii) Mecanismos de reducción de tasa.
Valor Nominal:	Cada TIPS E-8 tendrán un valor nominal de \$100.000 pesos en el momento de emisión.
Destinatarios de la oferta:	Los títulos se ofrecieron al público en general mediante publicación del aviso de oferta pública.
Administrador autorizado de los créditos hipotecarios:	Cada banco originador de la cartera vendida.
Sociedades Calificadoras de Valores:	Duff & Phelps de Colombia.

Los Títulos emitidos por la Universalidad son los siguientes:

Clase Título	Calificación Duff	Plazo Meses	Tasa de Rendimiento	Monto en Pesos
TIPs E-8 A serie 2018	AAA	120	11.90% mes vencido	279.872.200.000
TIPs E-8 A serie 2023	AAA	180	12.30% mes vencido	76.061.100.000
TIPs E-5 B Serie 2023	BBB+	180	13.00% mes vencido	28.859.500.000
				<u>384.792.800.000</u>

#### 3. Contrato de administración de cartera. La Titularizadora Colombiana S.A. es el administrador de la Universalidad y suscribió con cada banco originador (vendedor) un contrato para la administración de los créditos hipotecarios que hacen parte del activo subyacente de las Universalidad, este contrato tiene un término de duración equivalente al término de vigencia de las Universalidad.

Cada banco debe ejercer la gestión de administración de acuerdo con los estándares definidos por la Titularizadora Colombiana S.A. y previamente acordado con ellos.

Las partes acordaron como remuneración a favor del Banco por el desarrollo de su gestión el equivalente al uno por ciento por gestiones de administración de créditos hipotecarios y 0.5% anual efectivo sobre el valor comercial de cada BRP al cierre mensual del mes inmediatamente anterior a la fecha en que se realiza el calculo.

Al 31 de diciembre de 2008 la cartera en administración ascendía a \$42.340.

4. Readquisición y sustitución de créditos titularizados. El Banco asumió la obligación de readquirir o sustituir créditos titularizados cuando presenten una situación de no-conformidad en cualquier momento durante el término de la vigencia de la emisión de los títulos hipotecarios.
5. Recursos obtenidos en la Titularización. Como producto de la Titularización el Banco obtuvo recursos en efectivo por \$13.285 e inversiones en Títulos TIPS E-8 A y B por \$31.061.
6. Auditoría Externa. El proceso de titularización en general y la Universalidad que conforman esta emisión contarán, durante el tiempo que existan títulos por redimir, con un auditor externo, para lo cual se nombró a Deloitte & Touche Ltda.

Al 31 de diciembre de 2008 calificación de los Títulos TIPS E-8, por parte de Duff & Phelps de Colombia S.A. fue "AAA" para los TIPs E-8 clase A y "BBB+" para los TIPs E-8 clase B.

(Continúa)

## BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

Notas a los Estados Financieros

71

### Titularización cartera de vivienda productiva de noviembre de 2004 (TIPs E-5)

El 12 de noviembre de 2004, por intermedio de la Titularizadora Colombiana S.A. el Banco estructuró un proceso de titularización de cartera hipotecaria de vivienda productiva por valor neto de \$70.061.

Dentro este proceso se llevaron a cabo los siguientes pasos:

1. Venta de cartera. El Banco le vendió cartera hipotecaria de vivienda productiva a la Titularizadora Colombiana S.A. por valor neto de \$70.061. Esta cartera tenía garantías hipotecarias por \$212.723.

La Titularizadora también compró cartera de vivienda a otras entidades financieras y con el total de la cartera adquirida constituyó dos universalidades, una para la cartera Vis y otra para la cartera No Vis.

Las Universalidades están reguladas según lo establecido en la Ley 546 de 1999, el Decreto 1719 del 2001 del Ministerio de Hacienda, las Resoluciones 775 y 223 de 2001 y 2003, respectivamente, de la Superintendencia de Valores (hoy Superintendencia Financiera de Colombia) y demás disposiciones reglamentarias.

2. Estructura de la emisión de Títulos Hipotecarios TIPS E-5

Emisor: Titularizadora Colombiana con respaldo exclusivo en la Universalidades TIPS E-5, Vis y No Vis.

Mecanismos de cobertura: (i) Subordinación de la emisión TIPS E-5, (ii) Mecanismo de cobertura parcial IFC, (iii) Causales de suspensión de pagos de los TIPS E-5 B y C, (iv) Garantía Nación a través de FOGAFIN.

Valor Nominal: Cada TIPS E-5 tendrán un valor nominal de 1.000 UVR en el momento de emisión.

Destinatarios de la oferta: Los títulos se ofrecieron al público en general mediante publicación del aviso de oferta pública.

Administrador autorizado de los créditos hipotecarios: Cada banco originador de la cartera vendida.  
Sociedades Calificadoras de Valores: BRC Investor Services y Duff & Phelps de Colombia.

Los Títulos emitidos por la Universalidades Vis y No Vis son los siguientes:

Clase Título	Calificación		Plazo Meses	Tasa de Rendimiento	Monto en UVR\$
	BRC	Duff			
TIPs E-5 A	AAA	AAA	*	UVR+3.80%	2.371.008.000
TIPs E-5 B	AA-	AA+	180	UVR+8%	24.594.000
TIPs E-5 MZ	A	A	180	UVR+12%	68.517.000
TIPs E-5 C	CC	CCC	180	UVR+35%	77.920.000
					<u>2.542.039.000</u>

\* Estos Títulos tienen plazos desde 60 hasta 180 meses. Su tasa de rendimiento promedio es de UVR + 3.8 puntos adicionales. Los intereses se pagan mes vencido y el primer pago se hace 90 días después de la emisión.

3. Contrato de administración de cartera. La Titularizadora Colombiana S.A. es el administrador de la Universalidades Vis y No Vis y suscribió con cada banco originador (vendedor) un contrato para la administración de los créditos hipotecarios que hacen parte del activo subyacente de las Universalidades, este contrato tiene un término de duración equivalente al término de vigencia de las Universalidades.

Cada banco debe ejercer la gestión de administración de acuerdo con los estándares definidos por la Titularizadora Colombiana S.A. y previamente acordado con ellos.

(Continúa)

## BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

### Notas a los Estados Financieros

72

Las partes acordaron como remuneración a favor del Banco por el desarrollo de su gestión el equivalente al uno por ciento del saldo vigente de los créditos a cada corte, pagaderos mes vencido, sujeto a la situación de mora del crédito.

Al 31 de diciembre de 2008 la cartera en administración ascendía a \$14.398.

4. Readquisición y sustitución de créditos titularizados. El Banco asumió la obligación de readquirir o sustituir créditos titularizados cuando presenten una situación de no-conformidad en cualquier momento durante el término de la vigencia de la emisión de los títulos hipotecarios.
5. Valor residual. Los residuos que llegaren a resultar después de atender la totalidad de las obligaciones a cargo de la Universalidad corresponderán a cada banco en su condición de originador.
6. Recursos obtenidos en la Titularización. Como producto de la Titularización el Banco obtuvo recursos en efectivo por \$21.206 e inversiones en Títulos TIPS E-5 A, B, MZ y C por \$53.284. Esta operación generó una utilidad en venta de cartera de \$4.429.
7. Auditoría Externa. El proceso de titularización en general y las Universalidades que conforman esta emisión contarán, durante el tiempo que existan títulos por redimir, con un auditor externo, para lo cual se nombró a Deloitte & Touche Ltda.

Al 31 de diciembre de 2008 la calificación de los Títulos TIPS E-5, por parte de las calificadoras es el siguiente:

Clase Título	Calificación	Calificación
	BRC	Duff
TIPs E-5 A	AAA	AAA
TIPs E-5 B	AA+	AA+
TIPs E-5 MZ	A+	A
TIPs E-5 C	CC	CCC

#### **Titularización cartera de vivienda improductiva de junio de 2004 (TECH E-1)**

El 9 de junio de 2004, por intermedio de la Titularizadora Colombiana S.A. el Banco estructuró un proceso de titularización de cartera hipotecaria de vivienda improductiva por valor neto de \$155.228. Dentro este proceso se llevaron a cabo los siguientes pasos:

1. Creación y separación patrimonial. El Banco en uso de sus facultades constituyó la Universalidad Banco AV Villas (Universalidad), conformada por los activos subyacentes: Cartera de créditos hipotecarios de vivienda improductiva, efectivo y Títulos TES Ley 546 de 1999. Estos activos fueron separados y aislados del patrimonio del Banco, que implica la enajenación de la totalidad de los derechos de propiedad, intereses y beneficios que estaban en cabeza del Banco sobre cada uno de los activos subyacentes y pasan a ser de propiedad de la Universalidad constituida.

Las Universalidades están reguladas según lo establecido en la Ley 546 de 1999, el Decreto 1719 del 2001 del Ministerio de Hacienda, las Resoluciones 775 y 223 de 2001 y 2003, respectivamente, de la Superintendencia de Valores (hoy Superintendencia Financiera de Colombia) y demás disposiciones reglamentarias.

2. Estructura de la emisión de Títulos Hipotecarios THB Banco AV Villas. Se emitieron títulos TECH E-1 por \$155.310 con plazo de hasta 120 meses a una tasa promedio de rendimiento de UVR + 5.5%, que fueron redimidos y pagados en su totalidad con los recursos provistos por la Universalidad producto de la recuperación de cartera.
3. Contrato de administración de cartera. La Titularizadora Colombiana S.A. es el administrador de la Universalidad y suscribió con el Banco un contrato para la administración de los créditos hipotecarios que hacen parte del activo subyacente de la Universalidad, este contrato tiene un término de duración equivalente al término de vigencia de la Universalidad.

(Continúa)



## BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

### Notas a los Estados Financieros

73

El Banco debe realizar la gestión de administración por lo menos con el mismo grado de prudencia, diligencia y dedicación que aplica para la administración de sus propios créditos hipotecarios y bienes recibidos en pago, que se reciban como consecuencia de la administración de la cartera, dando cumplimiento y aplicación a las normas establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia para el efecto.

Las partes acordaron como remuneración a favor del Banco por el desarrollo de su gestión lo siguiente: Una comisión de \$50 anuales pagaderos año vencido o en su defecto proporcional por el tiempo transcurrido a la fecha de terminación del contrato y la totalidad de los derechos sobre los valores en dinero o en especie (los residuos) que lleguen a resultar después de pagar la totalidad de las obligaciones a cargo de la Universalidad.

Al 31 de diciembre de 2008 la cartera bruta en administración ascendía a \$11.636.

4. Readquisición de créditos titularizados. El Banco asumió la obligación de readquirir créditos titularizados cuando presenten una situación de no conformidad o adquieren la condición de normalizados en cualquier momento durante el término de la vigencia de la emisión de los títulos hipotecarios.
5. Valor residual. Los residuos que llegaren a resultar después de atender la totalidad de las obligaciones a cargo de la Universalidad corresponderán al Banco en su condición de originador.

Al 31 de diciembre de 2008 el saldo del patrimonio corresponde en su totalidad a valor residual, que a medida que se van presentando recursos líquidos se han ido girando al Banco en su condición de beneficiario.

6. El Balance General y el Estado de Resultados de la Universalidad es el siguiente:

Balance General	31 de diciembre	30 de junio
Activos		
Bancos e inversiones	996	579
Cartera de créditos, neta	1.930	2.375
Cuentas por cobrar, neta	797	1.357
Bienes recibidos en pago, neto	3.289	4.027
Total Activos	<u>7.012</u>	<u>8.338</u>
Pasivos		
Cuentas por pagar y otros pasivos	1.199	1.030
Total Pasivos	<u>1.199</u>	<u>1.030</u>
Patrimonio		
Utilidad del ejercicio	4.615	2.632
Utilidad de ejercicios anteriores	70.898	70.898
Utilidad girada al beneficiario	(69.700)	(66.222)
Total Patrimonio	<u>5.813</u>	<u>7.308</u>
Total Pasivo y Patrimonio	<u>7.012</u>	<u>8.338</u>

(Continúa)

## BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

### Notas a los Estados Financieros

74

Estado de Resultados	31 de diciembre	30 de junio
Ingresos de cartera	1.656	880
Recuperación de provisiones de cartera e intereses	2.460	1.524
Gastos de provisiones de cartera e intereses	(409)	(420)
Pérdida en recuperación de cartera	(1.130)	(647)
Gasto provisión de bienes recibidos en pago, neto	396	385
Utilidad neta en venta de bienes recibidos en pago	1.953	1.203
Pérdida ejercicios anteriores y otros	(260)	(243)
Resultado de cartera, neto	4.666	2.682
Ingresos financieros	50	25
Gastos de titularización	(101)	(75)
Utilidad del ejercicio	4.615	2.632

Durante los semestres terminados en 31 de diciembre de 2008 y 30 de junio de 2008 el Banco recibió \$3.478 y \$4.314, respectivamente, como beneficiario del valor residual (utilidades) de la Universalidad.

#### **Titularización de cartera de vivienda improductiva de diciembre de 2005 (TECH E-3)**

El 15 de diciembre de 2005, por intermedio de la Titularizadora Colombiana S.A. el Banco estructuró un proceso de titularización de cartera hipotecaria de vivienda improductiva por valor neto de \$32.978. Dentro este proceso se llevaron a cabo los siguientes pasos:

1. Creación y separación patrimonial. El Banco en uso de sus facultades constituyó la Universalidad Banco AV Villas (Universalidad), conformada por los activos subyacentes: Cartera de créditos hipotecarios de vivienda improductiva, efectivo y Títulos TES Ley 546 de 1999. Estos activos fueron separados y aislados del patrimonio del Banco, que implica la enajenación de la totalidad de los derechos de propiedad, intereses y beneficios que estaban en cabeza del Banco sobre cada uno de los activos subyacentes y pasan a ser de propiedad de la Universalidad constituida.

Las Universalidades están reguladas según lo establecido en la Ley 546 de 1999, el Decreto 1719 del 2001 del Ministerio de Hacienda, las Resoluciones 775 y 223 de 2001 y 2003, respectivamente, de la Superintendencia de Valores (hoy Superintendencia Financiera de Colombia) y demás disposiciones reglamentarias.

2. Estructura de la emisión de Títulos Hipotecarios THB Banco AV Villas. Se emitieron títulos TECH E-3 por \$33.347 con plazo de hasta 120 meses a una tasa promedio de rendimiento de UVR + 0.41%, que fueron redimidos y pagados en su totalidad con los recursos provistos por la Universalidad producto de la recuperación de cartera.
3. Contrato de Administración de cartera. La Titularizadora Colombiana S.A. es el administrador de la Universalidad y suscribió con el Banco un contrato para la administración de los créditos hipotecarios que hacen parte del activo subyacente de la Universalidad, este contrato tiene un término de duración equivalente al término de vigencia de la Universalidad.

El Banco debe realizar la gestión de administración por lo menos con el mismo grado de prudencia, diligencia y dedicación que aplica para la administración de sus propios créditos hipotecarios y bienes recibidos en pago, que se reciban como consecuencia de la administración de la cartera, dando cumplimiento y aplicación a las normas establecidas por la Superintendencia Financiera para el efecto.

Las partes acordaron como remuneración a favor del Banco por el desarrollo de su gestión una comisión de \$50 anuales pagaderos año vencido o en su defecto proporcional por el tiempo transcurrido a la fecha de terminación del contrato.

(Continúa)

**BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.**

Notas a los Estados Financieros

75

Al 31 de diciembre de 2008 la cartera en administración ascendía a \$3.792.

4. Readquisición de créditos titularizados. El Banco asumió la obligación de readquirir créditos titularizados cuando presenten una situación de no conformidad o adquieren la condición de normalizados en cualquier momento durante el término de la vigencia de la emisión de los títulos hipotecarios.
5. Valor residual. Los residuos que llegaren a resultar después de atender la totalidad de las obligaciones a cargo de la Universalidad corresponderán a cada banco en su condición de originador.

Al 31 de Diciembre de 2008 el saldo del patrimonio corresponde en su totalidad a valor residual, que a medida que se van presentando recursos líquidos se han ido girando al Banco en su condición de beneficiario.

6. El Balance General y el Estado de Resultados de la Universalidades es el siguiente:

Balance General	31 de diciembre	30 de junio
Activos		
Bancos e inversiones	272	233
Cartera de créditos, neta	1.568	1.895
Cuentas por cobrar, neta	347	439
Bienes recibidos en pago, neto	775	1.248
Total Activos	<u>2.962</u>	<u>3.815</u>
Pasivos		
Cuentas por pagar y otros pasivos	217	219
Total Pasivos	<u>217</u>	<u>219</u>
Patrimonio		
Utilidad (pérdida) del ejercicio	53	(601)
Utilidad de ejercicios anteriores	5.964	5.964
Utilidad girada al beneficiario	(3.272)	(1.767)
Total Patrimonio	<u>2.745</u>	<u>3.596</u>
Total Pasivo y Patrimonio	<u>2.962</u>	<u>3.815</u>
Estado de Resultados	31 de diciembre	30 de junio
Ingresos de cartera	977	597
Recuperación de provisiones de cartera e intereses	638	397
Gastos de provisiones de cartera e intereses	(291)	(158)
Pérdida en recuperación de cartera	(427)	(280)
Pérdida ejercicios anteriores y otros (mayor valor utilidad venta de cartera año 2007)	(1.430)	(1.440)
Gasto provisión de bienes recibidos en pago, neto	38	23
Utilidad neta en venta de bienes recibidos en pago	630	326
Resultado de cartera, neto	135	(535)
Ingresos financieros	19	10
Gastos de titularización	(101)	(76)
Utilidad del Ejercicio	<u>53</u>	<u>(601)</u>

Durante los semestres terminados al 31 de diciembre de 2008 y 30 de junio de 2008 el Banco recibió \$1.505 y \$1.422, respectivamente, como beneficiario del valor residual (utilidades) de la Universalidad.

(Continúa)