



EMISIÓN BANCO AV VILLAS E-2
REGLAMENTO DE EMISIÓN BANCO AV VILLAS
TÍTULOS HIPOTECARIOS BANCO AV VILLAS E-2

QUINCE (15) DE DICIEMBRE DE 2005

ACTUALIZACIÓN : 7 DE SEPTIEMBRE DE 2007

Tabla de Contenido

CONSIDERACIONES	5
CAPÍTULO PRIMERO	PARTES
INTERVINIENTES EN EL PROCESO DE TITULARIZACIÓN – EMISIÓN BANCO AV VILLAS	6
CAPÍTULO SEGUNDO	
INTERPRETACIÓN Y DEFINICIONES	7
2.1 Interpretación	7
2.2 Definiciones	7
CAPÍTULO TERCERO	CREACIÓN
Y SEPARACIÓN PATRIMONIAL, OBJETO, RÉGIMEN LEGAL DE LA UNIVERSALIDAD BANCO AV VILLAS, DERECHOS ECONÓMICOS DERIVADOS Y DECLARACIONES Y CERTIFICACIONES	7
3.1 Creación y Separación Patrimonial	7
3.2 Objeto	9
3.2.1 Separación patrimonial y emisión de THB Av Villas	9
3.2.2 Retitularización	9
3.3 Régimen Legal	10
3.3.1 Normas aplicables	10
3.3.2 Aislamiento patrimonial	10
3.3.3 Destinación específica	10
3.3.4 Derechos económicos derivados de la separación y aislamiento patrimonial de los Activos Subyacentes	10
3.4 Declaraciones y certificaciones	11
CAPÍTULO CUARTO	DESCRIPCIÓN
DE ACTIVOS SUBYACENTES	14
4.1 Activos Subyacentes de la Universalidad Banco Av Villas	14
4.1.1 Créditos Hipotecarios	14
4.1.2 Activos o derechos derivados de los Mecanismos de Cobertura	15
4.1.2.1 Fondo de Reserva	15
4.1.2.2 Monto de Sobrecolateralización	15
4.1.3 Otros activos y derechos	16
CAPÍTULO QUINTO	CARACTERÍSTICAS
Y DESCRIPCIÓN DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS	16
5.1 Características de los Créditos Hipotecarios	16
5.2 Descripción	17
5.2.1 Plazo inicial, plazo restante y edad de los Créditos Hipotecarios	17
5.2.2 Evolución y estado de morosidad de los Créditos Hipotecarios	19
5.2.3 Etapa del Proceso de Cobro Judicial de los Créditos Hipotecarios	19
5.2.4 Tasa de Interés y unidad de denominación de los Créditos Hipotecarios	20
5.2.5 LTV	21
5.2.6 Distribución geográfica	22
5.2.7 Saldo de Capital de Créditos Hipotecarios por sistemas de amortización	23
5.2.8 Metodología de valoración	24
5.2.9 Flujo de fondos proyectado de los Créditos Hipotecarios	24
5.2.10 Tipo de vivienda	24
5.2.11 Información sintética sobre refinanciaciones y políticas de refinanciación	24
5.2.12 Otras condiciones	24

CAPÍTULO SEXTO	RÉGIMEN
DE OBLIGACIONES ESPECIALES DE EL BANCO EN DESARROLLO DE LA SEPARACIÓN PATRIMONIAL DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS	25
6.1 Intangibilidad de los derechos derivados de los Activos Subyacentes	25
6.2 Obligaciones relacionadas con los Seguros	25
6.3 Obligación de Readquisición de Créditos Hipotecarios	26
6.3.1 Situaciones que dan lugar a la Readquisición de Créditos Hipotecarios	26
6.3.2 Procedimiento de Readquisición de Créditos Hipotecarios	27
6.3.3 Información y divulgación posterior	29
6.4 Obligación de devolución de alivios de Créditos Hipotecarios	30
6.5 Obligación de pago por concepto de la reliquidación o ajuste de alivios	31
CAPÍTULO SÉPTIMO	REGLAS
DE FUNCIONAMIENTO DE LA UNIVERSALIDAD BANCO AV VILLAS	31
7.1 Administración de la Universalidad Banco Av Villas	31
7.1.1 Facultades de la Titularizadora	32
7.1.2 Obligaciones de la Titularizadora	32
7.1.3 Derechos de la Titularizadora	36
7.1.4 Remoción de la Titularizadora	37
7.2 Obligaciones a cargo de El Banco en su condición de creador de la Universalidad Banco Av Villas y de Emisor de los THB Av Villas	38
7.3 Separación patrimonial y contabilidad independiente de la Universalidad Banco Av Villas	39
7.3.1 Procedimiento de valoración de la Universalidad Banco Av Villas	40
7.4 Estructura de ingresos, egresos y movimientos de balance de la Universalidad Banco Av Villas	40
7.4.1 Ingresos de la Universalidad Banco Av Villas	40
7.4.2 Egresos de la Universalidad Banco Av Villas	41
7.4.3 Movimientos de balance	47
7.4.4 Fuente de pago de las obligaciones de pago a cargo de la Universalidad Banco Av Villas	49
7.4.5 Inversiones Temporales	50
7.4.6 Prelación de Pagos	51
7.4.7 Orden de aplicación de pagos en desarrollo de la Prelación de Pagos	53
7.5 Reportes de información	54
CAPÍTULO OCTAVO	
CONDICIONES DE ADMINISTRACIÓN DE LOS ACTIVOS SUBYACENTES	54
8.1 Administración del Fondo de Reserva	54
8.2 Administración de los Créditos Hipotecarios	55
8.2.1 Obligaciones a cargo del Administrador Autorizado	56
8.3 Remuneración del Administrador Autorizado	57
8.4 Régimen de responsabilidad del Administrador Autorizado	58
8.5 Régimen de sustitución del Administrador Autorizado	59
8.5.1 Obligaciones a cargo del Administrador Autorizado Sustituto	59
8.5.2 Remuneración del Administrador Autorizado Sustituto	59
8.6 Causales de terminación del Contrato de Administración	60
8.7 Cesión del Contrato de Administración	60
8.8 Custodia de la Documentación de Originación	60
CAPÍTULO NOVENO	
EMISIÓN DE THB AV VILLAS	62
9.1 Emisión de THB Av Villas	62
9.1.1 THB Av Villas A	62
9.1.2 THB Av Villas B y THB Av Villas C	62
9.2 Responsabilidad del Emisor	62

9.3	Características de los THB Av Villas.....	62
9.3.1	Denominación	62
9.3.2	Ley de circulación	63
9.3.3	Régimen legal.....	63
9.3.4	Clases	63
9.3.5	Series y plazos.....	63
9.3.6	Rentabilidad	63
9.3.7	Calificaciones	63
9.3.8	Precio de suscripción.....	64
9.3.9	Monto de la inversión.....	64
9.3.10	Forma de Pago	64
9.3.11	Monto y mínimo de suscripción	64
9.3.12	Valor nominal	65
9.3.13	Mínimo de fraccionamiento.....	65
9.3.14	Condición de transferencia	65
9.3.15	Monto de la Emisión Banco Av Villas y número de títulos a emitir	65
9.3.16	Fecha de Emisión.....	65
9.3.17	Emisión desmaterializada	65
9.3.18	Derechos derivados de los THB Av Villas	66
9.3.19	Obligaciones de los Tenedores	66
9.3.20	Lugar y forma de pago de intereses y capital de los THB Av Villas.....	66
9.3.21	Régimen tributario de los THB Av Villas	66
9.3.22	Pagos de intereses y capital de los THB Av Villas.....	66
9.3.22.1	Reglas para el pago de intereses de los THB Av Villas.....	67
9.3.22.2	Reglas para el pago de capital de los THB Av Villas	67
9.3.22.3	Información sobre pagos de intereses y capital de los THB Av Villas.....	69
9.3.23	Custodia y administración de pagos de la Emisión Banco Av Villas	69
9.3.23.1	Obligaciones a cargo de Deceval.....	70
9.3.23.2	Obligaciones a cargo de la Titularizadora	70
9.3.24	Procedimiento para la transferencia y gravamen de los THB Av Villas	71
CAPÍTULO DÉCIMO		RIESGOS
Y MECANISMOS DE COBERTURA DE LA EMISIÓN BANCO AV VILLAS.....		71
10.1	Síntesis de los riesgos de la Emisión.....	71
10.1.1	Riesgo de liquidez	71
10.1.2	Riesgo de crédito	72
10.1.3	Riesgo de contraparte	72
10.1.4	Riesgo de prepago	73
10.1.5	Riesgo sistémico.....	74
10.1.6	Otros riesgos relacionados con el Activo Subyacente	74
10.2	Mecanismos de Cobertura.....	75
10.2.1	Fondo de Reserva	79
10.2.2	Subordinación de la Emisión Banco Av Villas.....	80
10.2.3	Causal de Suspensión de Pagos de los THB Av Villas B.....	81
10.2.4	Sobrecolateralización.....	82
CAPÍTULO DÉCIMO PRIMERO		MECANISMOS
DE SUPERVISIÓN Y CONTROL AUDITORÍA EXTERNA – REPRESENTANTE LEGAL DE		
TENEDORES		82
11.1	Auditoría Externa	82
11.1.1	Funciones.....	83
11.1.2	Honorarios	83
11.1.3	Remoción y sustitución del Auditor Externo.....	83
11.1.4	Designación del nuevo Auditor Externo.....	84

11.2	Representación Legal de Tenedores	84
11.2.1	Designación	84
11.2.2	Regulación integral.....	84
11.2.3	Actividades y obligaciones a cargo del Representante Legal de Tenedores.....	85
11.2.4	Honorarios del Representante Legal de Tenedores.....	87
11.3	Regulaciones especiales en relación con la Asamblea de Tenedores de THB Av Villas	87
11.3.1	Funciones y facultades de la Asamblea de Tenedores de THB Av Villas.....	88
11.3.2	Reglas de funcionamiento.....	88
CAPÍTULO DÉCIMO SEGUNDO		
VIGENCIA, TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA UNIVERSALIDAD BANCO AV VILLAS		92
12.1	Término de Vigencia	92
12.2	Causales de terminación	92
12.3	Eventos de liquidación anticipada de la Universalidad Banco Av Villas.....	92
12.4	Procedimiento liquidatorio de la Universalidad Banco Av Villas.....	93
CAPÍTULO DÉCIMO TERCERO		
GENERALIDADES.....		95
13.1	Modificaciones al Reglamento	95
13.2	Prospecto de Colocación	96
13.3	Impuesto de timbre.....	96
13.4	Ley aplicable	96
13.5	Solución de controversias.....	96
13.6	Validez	97
13.7	Comunicaciones	97
CAPÍTULO DÉCIMO CUARTO		
		ANEXOS
.....		99
ANEXO 1 DEFINICIONES		100

Reglamento de Emisión de Títulos Hipotecarios Banco Av Villas E-2
Universalidad Banco Av Villas E-2

Consideraciones

1. El Banco Av Villas (El Banco) es un establecimiento de crédito constituido mediante escritura pública No. 5700 del 24 de octubre de 1972 de la Notaría 5 del Círculo de Bogotá y convertido a banco mediante escritura pública No. 912 del 21 de marzo de 2002 de la Notaría 23 del Círculo de Bogotá, tal como consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera, debidamente facultado por la Ley 546 de 1999 para emitir títulos representativos de créditos hipotecarios otorgados para financiar la adquisición de vivienda y sus garantías con el propósito de enajenarlos en el mercado de capitales.
2. La Titularizadora Colombiana S.A (la Titularizadora) es una sociedad anónima de servicios técnicos y administrativos constituida mediante escritura pública No. 2989 del 13 de julio de 2001 de la Notaría 18 del Círculo de Bogotá, cuyo objeto social consiste en la movilización de créditos hipotecarios mediante su titularización a través de los sistemas establecidos en la Ley 546 de 1999 y demás disposiciones que la modifiquen o reglamenten, incluyendo pero sin limitarse a la facultad de originar, estructurar y obrar como agente de manejo y administrador de procesos de titularización de créditos hipotecarios y sus garantías y de retitularización de títulos hipotecarios para su emisión y colocación en el mercado de capitales mediante oferta pública o privada.
3. La Ley 546 de 1999 faculta a los establecimientos de crédito para emitir títulos representativos de créditos hipotecarios otorgados para financiar la adquisición de vivienda y sus garantías con el propósito enajenarlos en el mercado de capitales y a las sociedades titularizadoras para (i) estructurar emisiones mediante la retitularización de títulos hipotecarios emitidos por los establecimientos de crédito a partir de universalidades conformadas por los títulos hipotecarios, sus garantías y mecanismos de cobertura y (ii) administrar los procesos de titularización correspondientes.
4. El Banco y la Titularizadora (conjuntamente Las Partes) con fecha 30 de noviembre de 2005 suscribieron un Acuerdo de Intención y Confidencialidad (el Acuerdo de Intención) mediante el cual definieron y acordaron las condiciones legales y financieras para la estructuración y desarrollo de un proceso de titularización (el Proceso de Titularización) de créditos hipotecarios otorgados para financiar la adquisición de vivienda en proceso de cobro judicial y sus garantías de propiedad de El Banco.
5. El Proceso de Titularización acordado por Las Partes tiene por objeto la titularización de los Créditos Hipotecarios mediante (i) la emisión de títulos hipotecarios representativos de los Créditos Hipotecarios por parte de El Banco y (ii) la emisión por parte de la Titularizadora de títulos representativos de una de las clases de los títulos hipotecarios emitidos por El Banco mediante su retitularización.

6. El Proceso de Titularización será llevado a cabo a partir de (i) una universalidad de activos hipotecarios conformada a partir de los Créditos Hipotecarios de propiedad de El Banco y (ii) una universalidad conformada por una clase de los títulos hipotecarios emitidos por El Banco, adquiridos por la Titularizadora para su posterior retitularización.
7. Para la conformación de universalidades de activos hipotecarios se requiere la expedición de un reglamento de emisión de títulos hipotecarios.
8. El Banco es propietario de un conjunto de Créditos Hipotecarios los cuales serán titularizados mediante una emisión de títulos hipotecarios en desarrollo del Proceso de Titularización. Para tal fin es necesario conformar una universalidad de activos hipotecarios separada e independiente, para todos los efectos, del patrimonio de El Banco.
9. En desarrollo de lo antes mencionado El Banco por medio del presente Reglamento (i) constituye la Universalidad Banco Av Villas, (ii) define su estructura y reglas de funcionamiento, (iii) realiza la emisión de títulos hipotecarios representativos de los Créditos Hipotecarios y (iv) establece los términos y condiciones aplicables a los Tenedores, a El Banco en su calidad de originador de los Créditos Hipotecarios y de emisor de los títulos hipotecarios, a la Titularizadora en su condición de administrador del Proceso de Titularización y en general a la emisión de títulos hipotecarios desarrollada por este Reglamento.

Capítulo Primero

Partes Intervinientes en el Proceso de Titularización – Emisión Banco Av Villas

1.1 Relación de Partes Intervinientes

Emisor	Banco Av Villas (con respaldo exclusivo de la Universalidad Banco Av Villas); Dirección: Cra 13 No. 27-47; Tel: 2419600; Bogotá-Colombia; www.avvillas.com.co
Originador Autorizado	Banco Av Villas; Dirección: Cra 13 No. 27-47; Tel: 2419600; Bogotá-Colombia; www.avvillas.com.co
Administrador de la Universalidad Banco Av Villas	Titularizadora Colombiana S.A; Tel. 6183030; Dirección: Carrera 9A No. 99-02, Piso 7; Bogotá-Colombia; www.titularizadora.com
Administrador Autorizado de los Créditos Hipotecarios	Banco Av Villas; Dirección: Cra 13 No. 27-47; Tel: 2419600; Bogotá-Colombia; www.avvillas.com.co
Representante Legal de Tenedores	Helm Trust S.A Dirección: Cr 7 No. 27-18 Piso 19, Tel. 3394560; Bogotá Colombia www.helmtrust.com.co
Sociedades Calificadoras	- Duff & Phelps de Colombia; Dirección: Calle 69 A No. 9 - 85, Tel. 3474574; Bogotá – Colombia; www.drcolombia.com.co - BRC Investor Services; Dirección: Calle 98 No 22-64 Oficina 1210; Tel. 2362500; Bogotá – Colombia; www.brc.com.co

Auditor Externo	Pricewaterhousecoopers Ltda.; Dirección Calle 100 No. 11 A-35; Tel 6340555; Bogotá – Colombia; www.pwc.com
Depositario y administrador de pagos de la Emisión	Deceval; Dirección: Carrera 10 No. 72-33 Torre B Piso 5; Tel.3765460; Bogotá – Colombia; www.deceval.com.co

Capítulo Segundo Interpretación y Definiciones

2.1 Interpretación

- 2.1.1** Las palabras que solamente se expresen en singular, incluirán el plural y viceversa.
- 2.1.2** Las referencias que se hagan a “el presente documento”, “este documento” o a “el presente Instrumento” o “este Instrumento” implican este Reglamento y sus anexos junto con sus modificaciones o adiciones adoptadas de conformidad con el mismo.
- 2.1.3** Las referencias que se hagan a la Emisión TECH involucran este Reglamento, el Manual de Originación, el Manual de Administración, el Prospecto de Colocación, el Reglamento TECH y el prospecto de colocación TECH, los cuales incluyendo sus modificaciones o adiciones, deberán ser leídos e interpretados de forma integral como parte del Proceso de Titularización.

2.2 Definiciones

Para los efectos del presente documento, los términos en mayúscula a los cuales se haga referencia en este Reglamento tendrán el alcance y significado contenido en los Considerandos y en el Anexo de Definiciones (**Anexo 1**).

Capítulo Tercero Creación y separación patrimonial, objeto, régimen legal de la Universalidad Banco Av Villas, derechos económicos derivados y declaraciones y certificaciones

3.1 Creación y Separación Patrimonial

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

En desarrollo de lo señalado en el artículo 68 de la Ley 964 de 2005 y en el artículo 12 de la Ley 546 de 1999 y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2 de la Resolución 775 de 2001, El Banco declara expresamente que a partir de la fecha de expedición de este Reglamento ha separado y aislado completamente de su patrimonio la totalidad de los Activos Subyacentes con sujeción a los términos y condiciones definidos en el Acuerdo de

Intención y en este Reglamento, los cuales por virtud del presente Reglamento son separados y aislados y pasan a conformar la Universalidad Banco Av Villas.

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

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

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

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

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

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

3.2 Objeto

3.2.1 Separación patrimonial y emisión de THB Av Villas

La Universalidad Banco Av Villas tiene por objeto la separación patrimonial y aislamiento de los Activos Subyacentes para su titularización mediante la Emisión Banco Av Villas.

Los Activos Subyacentes se destinan en forma exclusiva al (i) pago de los derechos contenidos en los THB Av Villas y (ii) a la realización de los derechos consagrados a favor de las Partes Intervinientes y de todos aquellos que tengan derechos exigibles contra la Universalidad Banco Av Villas en desarrollo del Proceso de Titularización, en los términos señalados en este Reglamento.

3.2.2 Retitularización

La Universalidad Banco Av Villas hace parte integral de la estructura de la Emisión TECH. La Emisión TECH está conformada por la Universalidad Banco Av Villas, por la Universalidad Bancolombia, por la Universalidad BCSC y por la Universalidad TECH. A partir de la Universalidad Banco Av Villas se emiten los THB Av Villas Clase A, B y C. Los THB Av Villas A son retitularizados posteriormente a través de la Universalidad TECH. Para el efecto, los THB Av Villas A exclusivamente, son suscritos mediante oferta privada por la Titularizadora mientras que los THB Av Villas B y los THB Av Villas C serán objeto de oferta pública en el mercado de capitales en los términos definidos en este instrumento. Una vez suscritos los THB Av Villas A la Titularizadora los separa y aísla de su patrimonio para que hagan parte de los activos subyacentes de la Universalidad TECH sobre la cual se emiten los TECH. Los pagos por intereses, Pagos por Capital Programado, Pagos por Capital Anticipado de los THB Av Villas A y los Costos de los Mecanismos de Cobertura Parcial de acuerdo al numeral 7.4.2.2 literal a. de este Reglamento, hacen parte del flujo recaudado de la Universalidad TECH en los términos del presente Reglamento y del Reglamento TECH.

3.3 Régimen Legal

3.3.1 Normas aplicables

La creación y funcionamiento de la Universalidad Banco Av Villas está regulada por las disposiciones contenidas en la Ley 964 de 2005, la Ley 546 de 1999, el Decreto 1719 del 2001 del Ministerio de Hacienda y las Resoluciones 775 de 2001 y 223 de 2002 de la Superintendencia de Valores y demás disposiciones reglamentarias.

3.3.2 Aislamiento patrimonial

En ningún evento los Activos Subyacentes podrán ser restituidos al patrimonio de El Banco. De conformidad con lo establecido en el artículo 68 de la Ley 964 de 2005 y en el artículo 12 de la Ley 546 de 1999 como consecuencia de la separación patrimonial, los Activos Subyacentes en ningún caso forman parte de la prenda general de los acreedores de El Banco por lo que no pueden ser afectados por, o vinculados a, ningún proceso de naturaleza concursal o liquidatorio de tal entidad. Tampoco habrá lugar, en los términos del artículo 13 de la Ley 546 de 1999, a que los Tenedores inicien o soliciten procesos divisorios en relación con la Universalidad Banco Av Villas y/o los Activos Subyacentes que la conforman.

3.3.3 Destinación específica

En desarrollo de lo señalado por el artículo 68 de la Ley 964 de 2005 y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2 de la Resolución 775 de 2001, los Activos Subyacentes estarán destinados exclusivamente al pago de los derechos contenidos en los THB Av Villas, así como los derechos a favor de las Partes Intervinientes y de todos aquellos que tengan derechos exigibles contra la Universalidad Banco Av Villas en desarrollo del Proceso de Titularización, en los términos y condiciones señalados en el presente Reglamento.

3.3.4 Derechos económicos derivados de la separación y aislamiento patrimonial de los Activos Subyacentes

Como contraprestación por concepto de la enajenación de los Activos Subyacentes mediante su separación y aislamiento patrimonial para la conformación de la Universalidad Banco Av Villas, el Banco recibirá un monto equivalente al Precio de Transferencia de los Activos Subyacentes. Dicho monto será pagado a El Banco en relación con (i) los THB Av Villas A en la Fecha de Pago de la Emisión TECH y (ii) los THB Av Villas B y los THB Av Villas C en la Fecha de Pago de los THB Av Villas B y los THB Av Villas C, con los recursos que El Banco reciba en desarrollo del proceso de emisión y colocación de los THB Av Villas A, THB Av Villas B y THB Av Villas C por concepto de pago del precio de suscripción de tales títulos hipotecarios por parte de los Tenedores.

3.4 Declaraciones y certificaciones

Para los efectos del presente Reglamento así como para el desarrollo del Proceso de Titularización efectuado a partir de este instrumento, El Banco expresamente declara y certifica a la fecha de suscripción de este instrumento lo siguiente:

- 3.4.1** Que es una persona jurídica debidamente autorizada para el desarrollo de su objeto por la Superintendencia Financiera y que ejerce legal y correctamente dentro de las disposiciones legales, las actividades propias de su objeto social.
- 3.4.2** Que está debidamente facultado y cuenta con las autorizaciones requeridas por la ley, por sus estatutos y por sus instancias de aprobación competentes para (i) llevar a cabo la separación y aislamiento patrimonial de los Activos Subyacentes y la creación de la Universalidad Banco Av Villas, (ii) realizar la titularización de los Créditos Hipotecarios en desarrollo del Proceso de Titularización, (iii) expedir el presente Reglamento y (iv) obligarse al cumplimiento de todas las estipulaciones a su cargo en los términos definidos en el Acuerdo de Intención y en este Reglamento para llevar a cabo hasta su terminación el Proceso de Titularización.
- 3.4.3** Que mediante el desarrollo del Proceso de Titularización y la expedición del presente Reglamento El Banco no viola o infringe ninguna (i) disposición legal a la que esté sometido, (ii) norma estatutaria, o (iii) cualquier acuerdo o transacción de El Banco con terceros contratantes y en relación con los cuales El Banco tenga alguna obligación o limitación sobre la disposición o enajenación de los Activos Subyacentes objeto de separación y aislamiento patrimonial en la Universalidad Banco Av Villas, o que de alguna manera pueda derivar en alguna limitación en el ejercicio de los derechos derivados de los Activos Subyacentes. En tal sentido El Banco expresamente declara y certifica que a la fecha de este instrumento no ha realizado ningún acto, acuerdo o contrato encaminado a la enajenación o gravamen o cualquier otro tipo de limitación sobre los Activos Subyacentes.
- 3.4.4** Que no es objeto, no tiene conocimiento, ni ha sido notificado de ningún procedimiento administrativo ni de ninguna acción judicial o cualquier otro procedimiento que limite o en alguna forma impida el cumplimiento de sus obligaciones derivadas del presente Reglamento para el desarrollo del Proceso de Titularización como consecuencia de la separación y aislamiento patrimonial de los Activos Subyacentes.
- 3.4.5** Que a la fecha de la expedición del presente Reglamento es el titular, propietario y beneficiario único de la totalidad de los Activos Subyacentes. En tal sentido garantiza la existencia, y validez de cada uno de los Activos Subyacentes objeto de separación aislamiento patrimonial en los términos señalados en el presente Reglamento.

- 3.4.6** Que como consecuencia de la separación y aislamiento patrimonial de los Créditos Hipotecarios en los términos aquí señalados, las Garantías Hipotecarias correspondientes están destinadas exclusivamente a amparar los Créditos Hipotecarios que conforman la Universalidad Banco Av Villas. En tal sentido El Banco declara y certifica que renuncia expresamente a adelantar cualquier clase de reclamación para el cobro de obligaciones de los Deudores con El Banco con fundamento en, o a partir de, las Garantía Hipotecarias de los Créditos Hipotecarios que conforman la Universalidad Banco Av Villas.
- 3.4.7** Que sus registros contables en relación con cada uno de los Activos Subyacentes que se separan y aíslan patrimonialmente para conformar la Universalidad Banco Av Villas se llevan de conformidad con las normas aplicables definidas por la Superintendencia Financiera y no presentan inexactitudes materiales, garantizando en particular que en relación con cada uno de los Créditos Hipotecarios ha cumplido con las disposiciones legales relativas a las calificaciones, régimen de provisiones, prevención y control de actividades delictivas y los reportes de información a las entidades de control y centrales de riesgo e información comercial, en lo que fuere aplicable.
- 3.4.8** Que los Créditos Hipotecarios separados y aislados patrimonialmente para conformar la Universalidad Banco Av Villas en desarrollo de este Reglamento, se ajustan en su totalidad y cumplen con los requisitos estipulados en el Acuerdo de Intención y en este instrumento como Parámetros de Selección de Créditos Hipotecarios para el desarrollo del Proceso de Titularización.
- 3.4.9** Que la información de los Créditos Hipotecarios contenida en los medios magnéticos entregados a la Titularizadora en desarrollo del Acuerdo de Intención para la estructuración del Proceso de Titularización corresponden en su totalidad a los Créditos Hipotecarios de propiedad de El Banco en relación con los cuales El Banco lleva a cabo su separación y aislamiento patrimonial para la conformación de la Universalidad Banco Av Villas en los términos de este Reglamento.
- 3.4.10** Que certifica la veracidad e integridad de los datos e información financiera, jurídica y comercial de los Activos Subyacentes suministrada, puesta a disposición o de cualquier otra manera dada a conocer a la Titularizadora (y por conducto de esta última a las Partes Intervinientes y a las partes intervinientes de la Emisión TECH), y por tanto asumida y aceptada por la Titularizadora como cierta, exacta y veraz para la estructuración y desarrollo del Proceso de Titularización en los términos de este Reglamento y del Reglamento TECH.
- 3.4.11** En relación con la siguiente Documentación de Originación a saber (i) Pagaré y (ii) copia de la escritura pública de constitución de Hipoteca con constancia de prestar mérito ejecutivo certifica:

- a. Que los Pagarés y las escrituras públicas de constitución de Hipoteca (i) fueron suscritos por el Deudor de cada Crédito Hipotecario, (ii) diligenciados en forma completa, clara y de conformidad con las disposiciones legales aplicables y (iii) son válidos y se encuentran en proceso de ejecución judicial en la etapa procesal informada en los medios magnéticos entregados a la Titularizadora en desarrollo del Acuerdo de Intención.
- b. Que las escrituras públicas de constitución de Hipoteca que amparan los Créditos Hipotecarios fueron otorgadas en primer grado y como beneficiario único a favor de El Banco y se encuentran debidamente registradas en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente como hipotecas en primer grado.
- c. Que en caso de adquisición de Créditos Hipotecarios por cesión en cabeza de El Banco, los Créditos Hipotecarios y las Garantías Hipotecarias que los amparan fueron cedidos de conformidad y con el pleno cumplimiento de las normas aplicables teniendo El Banco la calidad de beneficiario único y en primer grado de tales Garantías Hipotecarias.
- d. Que los Pagarés y las escrituras públicas de constitución de Hipoteca (i) existen física y legalmente a la fecha de expedición de este Reglamento, (ii) fueron entregados a cada uno de los juzgados civiles de conocimiento donde se tramita cada uno de los procesos ejecutivos hipotecarios para el cobro judicial de los Créditos Hipotecarios conjuntamente con la demanda correspondiente y (iii) que se encuentran en poder de tales juzgados civiles de conocimiento.

3.4.12 Que en desarrollo de lo establecido en los artículos 40, 41 y 42 de la Ley 546 de 1999 ha dado cumplimiento al procedimiento de reliquidación de los Créditos Hipotecarios de conformidad con los parámetros establecidos por la Ley 546 de 1999 y por la Superintendencia Financiera teniendo en consideración la metodología aprobada por tal entidad para el efecto.

3.4.13 Que a la fecha de la expedición del presente Reglamento es el titular y beneficiario único de la totalidad de los derechos derivados de las pólizas de Seguros que respaldan los Créditos Hipotecarios en relación con las cuales certifica que (i) existen física y legalmente, (ii) que en la medida de su conocimiento no se encuentra en curso ninguna reclamación ante las Aseguradoras respectivas, o (iii) que habiéndose presentado alguna reclamación durante la vigencia del Crédito Hipotecario, no se ha producido por parte de la Aseguradora la negativa del pago de indemnizaciones reclamadas respecto del deudor o del inmueble sobre el que recae la Garantía Hipotecaria.

de Activos Subyacentes

4.1 Activos Subyacentes de la Universalidad Banco Av Villas

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

4.1.1 Créditos Hipotecarios

Los Créditos Hipotecarios, sus Garantías Hipotecarias, derechos sobre los Seguros y demás derechos accesorios a los Créditos Hipotecarios por el valor correspondiente al Saldo de los Créditos Hipotecarios a la Fecha de Cierre. La relación e identificación de los Créditos Hipotecarios se adjunta en el Anexo de Créditos Hipotecarios (**Anexo 2**) el cual se entiende como parte integral de este Reglamento. Igualmente tendrán el carácter de Activo Subyacente los BRP que se reciban como fuente de pago de los Créditos Hipotecarios durante el Término de Vigencia.

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

El Saldo de los Créditos Hipotecarios a la Fecha de Cierre asciende a la cantidad de 429.994.874,82 equivalentes a la suma de 65.960.654.803,49 Pesos Colombianos, de conformidad con el valor equivalente en Pesos Colombianos a (1) una UVR a la Fecha de Emisión.

4.1.2 Activos o derechos derivados de los Mecanismos de Cobertura

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

4.1.2.1 Fondo de Reserva

Conformado a la Fecha de Emisión por (i) los Títulos Negociables relacionados en el Anexo 3 de este instrumento y (ii) el Componente de Efectivo, por las siguientes cuantías:

Concepto	Saldo en Pesos Colombianos (UVR a la Fecha de Emisión)	Saldo en UVR a la Fecha de Emisión
Títulos Negociables	4.309.276.280	28.092.000
Componente de Efectivo	1.191.907.899	7.770.000

4.1.2.2 Monto de Sobrecolateralización

Corresponde al resultado de restar (a) la sumatoria de los siguientes registros contables en el balance del Originador Autorizado a la Fecha de Cierre: (i) el monto resultante de restar (x) la sumatoria de los saldos de capital de los Créditos Hipotecarios en cuentas de balance, los saldos de intereses de los Créditos Hipotecarios en cuentas de balance y los saldos de pagos por cuenta de clientes de los Créditos Hipotecarios en cuentas de balance menos (y) el saldo de los abonos diferidos positivos en cuentas de balance de la Universalidad Banco Av Villas y (ii) los saldos de corrección monetaria de los Créditos Hipotecarios en cuentas contingentes y los saldos de intereses de los Créditos Hipotecarios en cuentas contingentes, menos (b) la sumatoria de (i) el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A más (ii) el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas C ambos a la Fecha de Emisión en ambos casos a la Fecha de Emisión. El Monto de Sobrecolateralización en los términos antes relacionados se establece de la siguiente forma:

Concepto		Saldo en UVR
A.	El resultado de restar (x) la sumatoria de (i) los saldos de capital de los Créditos Hipotecarios en cuentas de balance, (ii) los saldos de intereses en cuentas de balance y (iii) los saldos de pagos por cuenta de clientes en cuentas de balance menos (y) el saldo de los abonos diferidos positivos en cuentas de balance de la Universalidad Av Villas	285,163,375.77
	Sumatoria de (i) los saldos de corrección monetaria de los Créditos Hipotecarios en cuentas contingentes y (ii) los saldos de intereses de los Créditos Hipotecarios en cuentas contingentes	144,305,073.22
Total A.		429,468,448.99
B.	Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A	119.541.000
	Saldo de Capital Total de los THB Av Villas C	61.986.000
Total B.		181.527.000
Total Monto de Sobrecolateralización (Total A–Total B.)		247,941,448.99

4.1.3 Otros activos y derechos

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

Capítulo Quinto Características y descripción de los Créditos Hipotecarios

5.1 Características de los Créditos Hipotecarios

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

Parámetros de Selección de Créditos Hipotecarios	
Tipo de crédito	<ul style="list-style-type: none">• Otorgados a Deudores personas naturales• Otorgado de conformidad y con el cumplimiento de la reglamentación definida por la Superintendencia Bancaria• Clasificados como hipotecarios de vivienda por la Superintendencia Bancaria• Si se trata de Créditos Hipotecarios desembolsados y con anterioridad al 23 diciembre de 1999 (fecha de expedición de la Ley 546 de 1999) que hayan sido clasificados como de vivienda por el Originador Autorizado• Denominados en pesos o en UVR• Sistemas de amortización aprobados por la Superintendencia Bancaria
Moneda	<ul style="list-style-type: none">• Pesos
Requisitos legales y documentación	<ul style="list-style-type: none">• Los Créditos Hipotecarios deben estar documentados en Pagarés otorgados con formalidades legales para su exigibilidad.• Primera copia de escritura pública de Hipoteca en primer grado, que preste mérito ejecutivo y esté debidamente registrada.• Si se trata de Créditos Hipotecarios adquiridos por cesión con posterioridad a la iniciación del Proceso de Cobro Judicial se requiere (i) que El Banco haya presentado al juzgado de conocimiento el memorial informando sobre la cesión de créditos y (ii) se le haya reconocido por parte del juzgado de conocimiento la condición de acreedor hipotecario en el Proceso de Cobro Judicial
Valor máximo del Crédito Hipotecario	<ul style="list-style-type: none">• \$ 300 millones de pesos al momento del desembolso sumando el Saldo de los Créditos Hipotecarios amparados por la misma Hipoteca.• \$ 250 millones de pesos en saldo de capital en libros a la fecha de evaluación del Portafolio Seleccionado sumando el Saldo de los Créditos Hipotecarios amparados por la misma Hipoteca.
Valor mínimo del Crédito Hipotecario	<ul style="list-style-type: none">• \$ 5 millones de pesos sumando el Saldo de los Créditos Hipotecarios amparados por la misma Hipoteca
Hipoteca	<ul style="list-style-type: none">• No se aceptan hipotecas compartidas (Originador Autorizado y Terceros)• Orden de prelación: Primer grado
Condiciones del Proceso de Cobro Judicial a la Fecha de Emisión	<ul style="list-style-type: none">• Que el proceso adelantado sea ejecutivo hipotecario o ejecutivo mixto• Que el proceso ejecutivo hipotecario o ejecutivo mixto tenga por objeto exclusivamente el cobro del Crédito Hipotecario de vivienda a cargo del

	<p>Deudor.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Demanda admitida por el juzgado y librado mandamiento de pago • Que no exista sentencia desfavorable o excepciones previas o de mérito falladas en contra • Que no exista persecución judicial de terceros con créditos preferenciales (fiscales, laborales, alimentos) o procesos de extinción de dominio • Que en ningún caso los procesos ejecutivos hipotecarios o ejecutivos mixtos se encuentren suspendidos • Que se trate de procesos ejecutivos hipotecarios en relación con los cuales la totalidad de los Deudores se encuentren vivos; se exceptúan de este requisito aquellos procesos ejecutivos hipotecarios tramitados contra Deudores fallecidos con posterioridad a la presentación de la demanda, siempre que el mandamiento de pago y los títulos ejecutivos hayan sido notificados a los herederos o causahabientes del Deudor fallecido de conformidad con lo señalado en el artículo 1434 del Código Civil y demás normas aplicables. • Que el Deudor no esté adelantando procesos concordatarios
Altura de mora	<ul style="list-style-type: none"> • Mora del Crédito Hipotecario en Proceso de Cobro Judicial superior a 6 Meses; se exceptúa de este requisito el caso de Créditos Hipotecarios en Proceso de Cobro Judicial con mora inferior a 6 Meses siempre que estén amparados por la misma Garantía Hipotecaria que cubre el Crédito Hipotecario en Proceso de Cobro Judicial con mora superior a 6 Meses.
Cobertura de Seguros	<ul style="list-style-type: none"> • Los inmuebles que constituyen la Garantía Hipotecaria deben tener cobertura de incendio y terremoto.
Otras condiciones	<ul style="list-style-type: none"> • Que no exista ningún tipo de acción judicial iniciada contra el Originador Autorizado por parte de alguno o la totalidad de los deudores de cada uno de los Créditos Hipotecarios

Para la validación y verificación del cumplimiento de los Parámetros de Selección de los Créditos Hipotecarios se ha tomado como referencia principal la información registrada en la contabilidad del Originador Autorizado a la Fecha de Cierre.

5.2 Descripción

La información relacionada con los Créditos Hipotecarios a continuación descrita está actualizada a la Fecha de Cierre:

5.2.1 Plazo inicial, plazo restante y edad de los Créditos Hipotecarios

La edad promedio ponderada de los Créditos Hipotecarios es de 100.95 Meses. Fueron originados entre mayo de 1986 y marzo del 2005. El plazo original promedio ponderado del total de los Créditos Hipotecarios es de 171.89 Meses, mientras que la edad restante promedio ponderada es de 71.11 Meses. La edad restante es un mejor indicador de la madurez de la cartera que la edad ya que los plazos iniciales de colocación de la cartera no son uniformes en los Créditos Hipotecarios.

5.2.1.1 Rangos de edad restante

La composición de los Créditos Hipotecarios por rangos de edad restante teniendo en cuenta los criterios de (i) Saldo de los Créditos Hipotecarios en Cuentas de Balance (SCHCB), (ii) edad restante y (iii) tasa promedio ponderada se describe a continuación:

Saldo de capital, Provisiones, Edad y tasa por edad restante							
Rango de edad restante	SCHCB(3) (UVR)	SCHCB(3) (%)	Provisiones (UVR)	Provisiones (%)	Edad restante (meses)	Tasa PP (2) (%)	LTV (1) Actual PP (2)
Menor o igual a 36 Meses	41,056,135.51	14.35	15,595,631.09	37.99	22.97	12.03	51.56
Entre 36 y 72 Meses	118,668,938.46	41.48	39,796,513.62	33.54	56.92	12.24	73.86
Entre 72 y 108 Meses	92,525,031.63	32.34	32,122,668.58	34.72	87.41	12.46	80.82
Entre 108 y 154 Meses	29,421,004.42	10.28	8,478,031.25	28.82	131.06	12.65	83.19
Entre 154 y 180 Meses	4,398,712.28	1.54	1,110,819.93	25.25	158.99	12.02	73.36
Total	286,069,822.30	100.00	97,103,664.47	33.94	71.11	12.32	73.86

(1) Relación Saldo del Crédito: Valor de Garantía (2) Promedio Ponderado (3) Saldo Crédito Hipotecario en Cuentas de Balance

5.2.1.2 Rangos de plazo inicial

La composición de los Créditos Hipotecarios por rangos de plazo inicial teniendo en cuenta los criterios de (i) Saldo de los Créditos Hipotecarios en Cuentas de Balance (SCHCB), (ii) edad restante y (iii) tasa promedio ponderada se describe a continuación:

Saldo de capital, Provisiones, Plazo inicial y tasa por Plazo inicial							
Rango Plazo Inicial	SCHCB(3) (UVR)	SCHCB(3) (%)	Provisiones (UVR)	Provisiones (%)	Edad restante (meses)	Tasa PP (2) (%)	LTV (1) Actual PP (2)
Menor o igual a 72 Meses	1,040,366.85	0.36	664,819.75	63.90	0.00	13.23	57.74
Entre 72 y 108 Meses	3,727,447.42	1.30	1,337,972.64	35.90	17.93	11.98	31.29
Entre 108 y 154 Meses	62,210,043.20	21.75	21,294,605.46	34.23	43.73	11.86	60.10
Entre 154 y 180 Meses	162,523,695.91	56.81	53,796,954.04	33.10	72.47	12.34	76.29
Más de 180 Meses	56,568,268.92	19.77	20,009,312.57	35.37	102.11	12.79	85.12
Total	286,069,822.30	100.00	97,103,664.47	33.94	71.11	12.32	73.86

(1) Relación Saldo del Crédito: Valor de Garantía (2) Promedio Ponderado Ponderado (3) Saldo Crédito Hipotecario en Cuentas de Balance

5.2.2 Evolución y estado de morosidad de los Créditos Hipotecarios

Los Créditos Hipotecarios registran una altura de mora mínima de 6 Meses y promedio ponderada de 27.14 Meses.

Saldo de capital, Provisiones, Tasa y LTV por Altura de mora							
Rangos mora	SCHCB(3) (UVR)	SCHCB(3) (%)	Provisiones (UVR)	Provisiones (%)	Edad restante (meses)	Tasa PP (2) (%)	LTV (1) Actual PP (2)
Menor o igual a 2 años	171,254,889.82	59.86	42,464,672.12	24.80	72.58	12.17	72.51
Entre 2 y 3 años	53,328,730.71	18.64	18,864,118.77	35.37	68.76	12.42	80.94
Entre 3 y 4 años	15,840,291.73	5.54	7,534,434.44	47.56	68.41	12.49	71.35
Entre 4 y 5 años	10,542,477.76	3.69	6,455,102.16	61.23	64.98	12.41	76.91
Más de 5 años	35,103,432.28	12.27	21,785,336.98	62.06	70.52	12.80	69.91
Total	286,069,822.30	100.00	97,103,664.47	33.94	71.11	12.32	73.86

(1) Relación Saldo del Crédito: Valor de Garantía (2) Promedio Ponderado Ponderado (3) Saldo Crédito Hipotecario en Cuentas de Balance

5.2.3 Etapa del Proceso de Cobro Judicial de los Créditos Hipotecarios

La totalidad de los Créditos Hipotecarios se encuentra en Proceso de Cobro Judicial en desarrollo de procesos ejecutivos hipotecarios o ejecutivos mixtos. La duración estimada del recaudo del Crédito Hipotecario por la vía del Proceso de Cobro Judicial bien sea mediante la venta a terceros o la adjudicación de la Garantía Hipotecaria en desarrollo de la diligencia de remate de la Garantía Hipotecaria es de 65 Meses. La composición de los Créditos Hipotecarios por etapa del Proceso de Cobro Judicial en que se encuentran teniendo en cuenta los criterios de (i) macro etapa del Proceso de Cobro Judicial, (ii) Saldo de los Créditos Hipotecarios en cuentas de balance (SCHCB), y (iii) tasa promedio ponderada se describe a continuación:

Saldo de capital, Provisiones, Tasa y LTV por Macro etapa proceso							
Macro etapa proceso	SCHCB(3) (UVR)	SCHCB(3) (%)	Provisiones (UVR)	Provisiones (%)	Edad restante (meses)	Tasa PP (2) (%)	LTV (1) Actual PP (2)
Entrega Abogado	2,035,094.70	0.71	762,721.28	37.48	99.39	12.60	82.63
Embargo	14,365,645.54	5.02	2,659,962.11	18.52	69.97	12.25	71.19
Notificación	94,514,418.73	33.04	30,038,030.07	31.78	69.39	12.49	72.52
Sentencia	54,793,984.81	19.15	21,012,453.73	38.35	69.61	12.48	71.61

Saldo de capital, Provisiones, Tasa y LTV por Macro etapa proceso							
Macro etapa proceso	SCHCB(3) (UVR)	SCHCB(3) (%)	Provisiones (UVR)	Provisiones (%)	Edad restante (meses)	Tasa PP (2) (%)	LTV (1) Actual PP (2)
Liquidación	59,430,614.27	20.77	18,910,310.02	31.82	72.95	12.17	76.23
Remate	53,987,464.95	18.87	20,835,077.09	38.59	72.45	12.05	74.86
Adjudicación	6,942,599.31	2.43	2,885,110.17	41.56	74.15	12.26	84.73
Total	286,069,822.30	100.00	97,103,664.47	33.94	71.11	12.32	73.86

(1) Relación Saldo del Crédito: Valor de Garantía (2) Promedio Ponderado Ponderado (3) Saldo Crédito Hipotecario en Cuentas de Balance

5.2.4 Tasa de Interés y unidad de denominación de los Créditos Hipotecarios

Los Créditos Hipotecarios se encuentran denominados tanto en UVR como en Pesos Colombianos. La tasa de interés promedio ponderada reconocida en UVR es de 12.32%. La tasa de interés promedio ponderada en Pesos Colombianos es UVR+ 12.32%.

La composición de los Créditos Hipotecarios por rangos de tasa teniendo en cuenta los criterios de (i) Saldo de los Créditos Hipotecarios en Cuentas de Balance (SCHCB), (ii) edad restante y (iii) tasa promedio ponderada se describe a continuación:

Saldo de capital, Provisiones y Edad por Tasa							
Rango tasa	SCHCB(3) (UVR)	SCHCB(3) (%)	Provisiones (UVR)	Provisiones (%)	Edad restante (meses)	Tasa PP (2) (%)	LTV (1) Actual PP (2)
Menor o igual del 1%	2,797,334.82	0.98	959,001.63	34.28	40.00	0.00	7.67
Entre 4% y 5%	5,966,737.18	2.09	2,039,305.64	34.18	37.12	5.00	24.60
Entre 5% y 6%	198,228.81	0.07	57,710.94	29.11	48.77	5.33	49.49
Entre 6% y 7%	282,980.19	0.10	142,106.43	50.22	6.60	6.62	16.55
Entre 7% y 8%	591,125.81	0.21	189,040.41	31.98	31.07	7.53	48.91
Entre 8% y 9%	2,483,693.24	0.87	704,894.02	28.38	35.86	8.65	43.37
Entre 9% y 10%	7,556,766.93	2.64	3,093,236.77	40.93	44.21	9.96	61.43
Entre 10% y 11%	96,652,768.23	33.79	29,196,349.38	30.21	80.40	10.98	77.47
Entre 11% y 12%	11,420,273.30	3.99	3,726,645.03	32.63	65.79	11.98	73.60
Entre 12% y 13%	4,553,969.65	1.59	1,750,963.89	38.45	67.22	12.89	59.71

Saldo de capital, Provisiones y Edad por Tasa							
Rango tasa	SCHCB(3) (UVR)	SCHCB(3) (%)	Provisiones (UVR)	Provisiones (%)	Edad restante (meses)	Tasa PP (2) (%)	LTV (1) Actual PP (2)
Entre 13% y 14%	153,565,944.16	53.68	55,244,410.32	35.97	69.85	13.90	76.49
Total	286,069,822.30	100.00	97,103,664.47	33.94	71.11	12.32	73.86

(1) Relación Saldo del Crédito: Valor de Garantía (2) Promedio Ponderado Ponderado (3) Saldo Crédito Hipotecario en Cuentas de Balance

5.2.5 LTV

Los Créditos Hipotecarios presentan un indicador LTV Original de 58.40%. La relación LTV Actual promedio ponderado de los Créditos Hipotecarios es de 73.86%. La composición de los Créditos Hipotecarios por rangos de LTV Original y Actual teniendo en cuenta los criterios de (i) Saldo de los Créditos Hipotecarios en Cuentas de Balance (SCHCB), y (ii) edad restante se describe a continuación:

Saldo de capital, Provisiones y Edad por LTV Original							
Rango LTV Original	SCHCB(3) (UVR)	SCHCB(3) (%)	Provisiones (UVR)	Provisiones (%)	Edad restante (meses)	Tasa PP (2) (%)	LTV (1) Actual PP (2)
Menor o igual del 10%	4,408,709.32	1.54	1,689,551.64	38.32	42.50	6.05	5.25
Entre 10% y 20%	5,278,636.73	1.85	2,095,327.77	39.69	41.61	8.01	15.00
Entre 20% y 30%	7,512,274.56	2.63	2,990,111.79	39.80	56.36	13.11	32.71
Entre 30% y 40%	18,978,803.42	6.63	7,097,387.35	37.40	63.12	12.87	46.21
Entre 40% y 50%	33,927,043.19	11.86	12,678,394.32	37.37	78.28	12.80	59.93
Entre 50% y 60%	54,666,588.73	19.11	18,612,902.99	34.05	69.29	12.71	73.92
Entre 60% y 70%	120,039,843.31	41.96	38,505,069.81	32.08	73.30	12.44	83.16
Entre 70% y 80%	34,631,643.08	12.11	11,387,030.85	32.88	76.92	11.93	92.08
Entre 80% y 90%	4,842,141.41	1.69	1,417,229.58	29.27	61.95	11.56	102.32
Entre 90% y 100%	1,355,716.29	0.47	465,026.69	34.30	67.87	11.72	101.98
Mayor del 100%	428,422.27	0.15	165,631.68	38.66	33.25	13.12	59.46
Total	286,069,822.30	100.00	97,103,664.47	33.94	71.11	12.32	73.86

(1) Relación Saldo del Crédito original/actual: Valor de Garantía al momento del desembolso/actual (2) Promedio Ponderado (3) Saldo Crédito Hipotecario en Cuentas de Balance

Saldo de capital, Provisiones y Edad por LTV Actual							
Rango LTV Actual	SCHCB(3) (UVR)	SCHCB(3) (%)	Provisiones (UVR)	Provisiones (%)	Edad restante (meses)	Tasa PP (2) (%)	LTV (1) Actual PP (2)
Menor o igual del 10%	6,545,576.67	2.29	2,326,088.47	35.54	40.57	5.27	5.86
Entre 10% y 20%	5,719,352.40	2.00	2,235,762.82	39.09	29.60	11.13	16.02
Entre 20% y 30%	6,355,894.87	2.22	2,248,554.76	35.38	33.68	11.75	25.53
Entre 30% y 40%	14,675,164.68	5.13	5,440,191.23	37.07	50.38	12.34	35.05
Entre 40% y 50%	16,536,256.30	5.78	5,829,233.63	35.25	69.50	12.15	45.99
Entre 50% y 60%	23,176,954.49	8.10	7,095,762.00	30.62	70.40	12.13	55.24
Entre 60% y 70%	38,383,155.70	13.42	13,059,398.01	34.02	74.75	12.14	65.00
Entre 70% y 80%	48,158,722.81	16.83	15,441,856.01	32.06	71.82	12.66	75.11
Entre 80% y 90%	48,565,229.73	16.98	15,916,017.46	32.77	74.90	12.66	85.13
Entre 90% y 100%	41,149,175.21	14.38	14,730,155.64	35.80	72.66	12.77	94.61
Mayor del 100%	36,804,339.45	12.87	12,780,644.45	34.73	87.39	12.86	112.58
Total	286,069,822.30	100.00	97,103,664.47	33.94	71.11	12.32	73.86

(1) Relación Saldo del Crédito: Valor de Garantía (2) Promedio Ponderado (3) Saldo Crédito Hipotecario en Cuentas de Balance

Para efectos de actualizar valor de las garantías de los créditos y calcular el indicador LTV Actual, la Titularizadora aplica una metodología basada en el ajuste del valor de registro inicial del inmueble de acuerdo a un índice de precios de vivienda resultado de combinar los índices de Camacol y del Dane. Del año 1986 hacia atrás el índice toma en todo momento un valor de 100. A partir de 1986 y hasta el año 1996 el índice parte de un valor de 100 ajustándose de conformidad con las variaciones del índice de precios de Camacol. Del año 1997 en adelante se ajusta con las variaciones del índice de precios del Dane por ciudad y estrato socioeconómico. Como complemento de lo anterior y para mitigar posibles desviaciones por falta de información derivada de la inexistencia de índice para una ciudad determinada, o información relacionada con el estrato socioeconómico, el índice se ajusta teniendo en cuenta los siguientes factores: (i) para los inmuebles ubicados en ciudades en donde no existe un índice de precios de vivienda se aplica el índice aplicable a la ciudad más cercana geográficamente; y (ii) para los inmuebles en relación con las cuales no se conozca el estrato, el índice a utilizar se estructura a partir de una tabla en la que se integra el valor del avalúo original del inmueble con un determinado estrato.

5.2.6 Distribución geográfica

La composición del portafolio de Créditos Hipotecarios por ciudades en donde se están tramitando los Procesos de Cobro Judicial teniendo en cuenta los criterios de (i) Saldo de

los Créditos Hipotecarios en Cuentas de Balance (SCHCB), (ii) tasa promedio ponderada y (iii) LTV Actual se describe a continuación:

Saldo de capital, Provisiones, Tasa y LTV por Ciudad							
Ubicación	SCHCB(3) (UVR)	SCHCB(3) (%)	Provisiones (UVR)	Provisiones (%)	Edad restante (meses)	Tasa PP (2) (%)	LTV (1) Actual PP (2)
BARRANQUILLA	16,070,233.87	5.62	5,109,872.04	31.80	81.77	12.73	71.79
BOGOTA	151,227,764.64	52.86	51,253,327.19	33.89	68.99	12.49	75.67
BUCARAMANGA	9,277,885.99	3.24	3,061,745.88	33.00	66.02	12.44	68.22
CALI	27,966,383.61	9.78	10,729,459.11	38.37	70.17	11.77	65.56
CARTAGENA	15,231,315.39	5.32	5,457,107.45	35.83	76.31	13.10	75.38
CUCUTA	3,025,197.14	1.06	858,087.56	28.36	59.36	11.74	69.16
FLORIDABLANCA	5,115,801.36	1.79	1,803,773.08	35.26	68.71	10.86	79.21
IBAGUE	6,241,860.66	2.18	2,125,260.48	34.05	70.78	12.26	72.70
MEDELLIN	5,817,806.18	2.03	2,140,133.06	36.79	72.18	11.86	71.11
SOACHA	6,584,620.92	2.30	1,967,288.72	29.88	76.33	10.82	82.54
VILLAVICENCIO	3,364,817.76	1.18	939,460.60	27.92	70.70	11.67	79.87
OTRAS	36,146,134.77	12.64	11,658,149.28	32.25	75.36	12.20	72.61
TOTAL	286,069,822.30	100.00	97,103,664.47	33.94	71.11	12.32	73.86

(1) Relación Saldo del Crédito original: Valor de Garantía al momento del desembolso (2) Promedio Ponderado (3) Saldo Crédito Hipotecario en Cuentas de Balance

5.2.7 Saldo de Capital de Créditos Hipotecarios por sistemas de amortización

A continuación se describe la relación del Saldo de los Créditos Hipotecarios en cuentas de balance (SCHCB) de acuerdo a los sistemas de amortización aplicados:

Saldo de capital y Provisiones por Sistema de Amortización				
Sistema de amortización	SCHCB(1) (UVR)	SCHCB(1) (%)	Provisiones (UVR)	Provisiones (%)
Cuota Fija en UVR	273,440,241.60	95.59	91,887,816.49	33.60
Abono Constante a Capital en UVR	12,629,580.71	4.41	5,215,847.97	41.30
Total	286,069,822.30	100.00	97,103,664.47	33.94

(1) Saldo Crédito Hipotecario en cuentas de balance

5.2.8 Metodología de valoración

El valor actualizado de los Créditos Hipotecarios se establece tomando como referencia el Precio de Transferencia de los Créditos Hipotecarios.

5.2.9 Flujo de fondos proyectado de los Créditos Hipotecarios

El flujo de fondos proyectado de los Créditos Hipotecarios se relaciona en el **Anexo 4** de este Reglamento.

5.2.10 Tipo de vivienda

Los inmuebles que garantizan Créditos Hipotecarios corresponden a edificaciones unifamiliares o multifamiliares destinadas a vivienda.

5.2.11 Información sintética sobre refinanciaciones y políticas de refinanciación

La aprobación de refinanciaciones de los Créditos Hipotecarios deberá ser concordante con las estrategias de normalización de Créditos Hipotecarios aplicada por El Banco en su condición de Administrador Autorizado de conformidad con el Contrato de Administración. Sin perjuicio de lo anterior, el Administrador Autorizado no podrá en ningún caso desarrollar estrategias de normalización de Créditos Hipotecarios que impliquen reestructuraciones, acuerdos especiales de pago o compromisos con cargo a la Universalidad Banco Av Villas para financiar a los Deudores sus cuotas vencidas o en mora a través de nuevos créditos hipotecarios.

5.2.12 Otras condiciones

Todos los Créditos Hipotecarios se encuentran documentados en Pagarés, debidamente garantizados por Garantías Hipotecarias de primer grado con sujeción a los Parámetros de Selección y están amparados obligatoriamente por ley y por este Reglamento por un Seguro de Incendio y Terremoto, sobre el valor destructible del inmueble (de conformidad con la relación incluida en el **Anexo de Seguros de los Créditos Hipotecarios [Anexo 5]**). Igualmente algunos de los Créditos Hipotecarios cuentan con un Seguro de Vida Grupo Deudores sobre el saldo insoluto de la deuda. En este caso no existe obligación legal de mantener vigente para los Créditos Hipotecarios este tipo de Seguros razón por la cual solamente algunos de los Créditos Hipotecarios cuentan con esta cobertura.

La tasa de interés de los Créditos Hipotecarios se cobra en todos los casos en forma vencida y no se capitaliza. En cualquier momento los Créditos Hipotecarios pueden ser cedidos a petición del Deudor a favor de una entidad financiera.

Capítulo Sexto

Régimen de obligaciones especiales de El Banco en desarrollo de la separación patrimonial de los Créditos Hipotecarios

En desarrollo del proceso de separación y aislamiento patrimonial de los Activos Subyacentes realizado en los términos de este Reglamento son obligaciones especiales de El Banco las siguientes:

6.1 Intangibilidad de los derechos derivados de los Activos Subyacentes

El Banco se obliga a mantener separado y aislado de su patrimonio y en consecuencia a registrar y mantener registrado en la Universalidad Banco Av Villas, cualquier derecho, interés, título o beneficio en dinero o en especie que reciba o le sea transferido con posterioridad a la Fecha de Cierre correspondiente o derivado de los Activos Subyacentes, en caso de que tales derechos, intereses, títulos o beneficios en dinero o en especie le sean transferidos o sean recibidos por cualquier causa relacionada o no con el Proceso de Titularización, incluyendo entre otras causas, la condición de El Banco como Administrador Autorizado de los Créditos Hipotecarios en los términos del Contrato de Administración (excluyendo los valores recibidos por concepto de su remuneración como Administrador Autorizado). Lo anterior teniendo en cuenta que tales derechos, intereses, títulos o beneficios en dinero o en especie se derivan y originan exclusivamente en los Activos Subyacentes, en relación con los cuales El Banco en su condición de Originador Autorizado no tiene ningún beneficio ni derecho de disposición o usufructo toda vez que a partir de la Fecha de Emisión ha separado y aislado de su patrimonio tales Activos Subyacentes para el cumplimiento de la destinación específica señalada en el numeral 3.3.3 del presente Reglamento.

6.2 Obligaciones relacionadas con los Seguros

En desarrollo de la separación y aislamiento patrimonial de la totalidad de los derechos, intereses y beneficios en cabeza de El Banco sobre las pólizas de Seguros que amparan cada uno de los Créditos Hipotecarios, El Banco asume la obligación de (i) notificar a la Aseguradora con la cual tenga contratadas las pólizas de Seguros que amparan las Garantías Hipotecarias y la vida de los deudores (cuando a ello haya lugar) la separación y aislamiento patrimonial de los Créditos Hipotecarios y de los Seguros en la Universalidad Banco Av Villas y (ii) obtener el anexo modificatorio de las pólizas de seguros en el cual conste como beneficiario a título oneroso de las pólizas de Seguros la Universalidad Banco Av Villas y/o Tenedores de THB Av Villas y se incluya expresamente que el pago de indemnizaciones de seguros que haga la Aseguradora a El Banco en su condición de Administrador Autorizado, lo realizará con cargo exclusivamente a la Universalidad Banco Av Villas. Para el efecto El Banco se sujetará al procedimiento previsto para el efecto en el Manual de Originación.

6.3 Obligación de Readquisición de Créditos Hipotecarios

El Banco asume la obligación de readquirir Créditos Hipotecarios y pagar el Precio de Readquisición de Créditos Hipotecarios, cuando los Créditos Hipotecarios (i) presenten una SDNC o (ii) adquieren la condición de Créditos Hipotecarios Normalizados en cualquier momento durante el Término de Vigencia. Igualmente habrá lugar a la obligación de readquisición cuando se trate de Créditos Hipotecarios Relacionados en los casos en que uno o la totalidad de los Créditos Hipotecarios Relacionados presenten una SDNC, o adquieren la condición de Créditos Hipotecarios Normalizados en cualquier momento durante el Término de Vigencia. En éste último evento será discrecional de la Titularizadora solicitar a El Banco la readquisición en cuyo caso, El Banco se obliga a readquirir la totalidad de los Créditos Hipotecarios Relacionados con sujeción al procedimiento definido para la readquisición de Créditos Hipotecarios que presenten SDNC o Créditos Hipotecarios Normalizados, según sea la circunstancia que da lugar a la readquisición de los Créditos Hipotecarios Relacionados. Igualmente habrá lugar a la Readquisición de Créditos Hipotecarios de común acuerdo entre Las Partes, cuando no existiendo SDNC o Créditos Hipotecarios Normalizados se obtenga autorización expresa del Representante Legal de Tenedores.

6.3.1 Situaciones que dan lugar a la Readquisición de Créditos Hipotecarios

6.3.1.1 Obligación de readquisición por SDNC - Saneamiento

El Banco asume la obligación de saneamiento mediante el cumplimiento de su obligación de Readquisición de Créditos Hipotecarios en relación con aquellos Créditos Hipotecarios sobre los cuales la Titularizadora durante el Término de Vigencia establezca que se encuentran en SDNC. Para los efectos de este Reglamento se entiende por SDNC aquella que se presenta cuando en la Fecha de Emisión los Créditos Hipotecarios (i) no cumplen con los Parámetros de Selección, (ii) no reflejan las condiciones declaradas y certificadas por El Banco en relación con los Créditos Hipotecarios en el numeral 3.4 de este Reglamento, o (iii) son objeto de cualquier tipo de acción judicial por hechos ocurridos o situaciones existentes, con anterioridad a la Fecha de Emisión en relación con pero sin limitarse a, reclamaciones sobre los Créditos Hipotecarios mismos, la existencia y validez de las Garantías Hipotecarias que los respaldan, pólizas de Seguros en cualquiera de sus modalidades de amparo, el uso y goce de los inmuebles que conforman la Garantía Hipotecaria o cualquier otro derecho que pueda existir en relación con los Créditos Hipotecarios, siempre que como resultado de la acción judicial se produzca una decisión judicial en firme desfavorable para El Banco que (i) impida el cobro de los Créditos Hipotecarios, afecte la existencia y validez de las Garantías Hipotecarias o la exigibilidad de las Pólizas de Seguros y (ii) tenga un efecto desfavorable para el Proceso de Titularización a criterio de la Titularizadora en su condición de Administrador del Proceso de Titularización previo concepto favorable del Representante Legal de Tenedores.

6.3.1.2 Obligación de readquisición de Créditos Hipotecarios Normalizados

Dentro de la estructura de la Emisión Banco Av Villas no se han incluido ni se considera incluir ni mantener Créditos Hipotecarios Normalizados como parte del Activo Subyacente. Con la finalidad de garantizar que en todos los casos los Créditos Hipotecarios Normalizados no hagan parte del Activo Subyacente, El Banco asume la obligación de Readquisición de los Créditos Hipotecarios Normalizados en cualquier momento durante el Término de Vigencia.

6.3.2 Procedimiento de Readquisición de Créditos Hipotecarios

6.3.2.1 Procedimiento previo de información y verificación

En aquellos casos en que durante el Término de Vigencia la Titularizadora establezca por cualquier medio que alguno de los Créditos Hipotecarios (i) se encuentra en SDNC o (ii) tiene la condición de Crédito Hipotecario Normalizado, informará tal circunstancia a El Banco para que dentro del término que señale la Titularizadora mediante comunicación escrita (la Notificación de Readquisición) El Banco proceda a revisar y aclarar si fuere del caso la SDNC correspondiente o la condición de Crédito Hipotecario Normalizado. Si dentro del término señalado en la Notificación de Readquisición El Banco no aclara la SDNC correspondiente, o confirma la condición de Crédito Hipotecario Normalizado, El Banco se obliga a llevar a cabo la Readquisición de los Créditos Hipotecarios dentro de los términos y plazos definidos en el Manual de Originación para el efecto.

6.3.2.2 Precio de Readquisición de los Créditos Hipotecarios Readquiridos

El Precio de Readquisición de los Créditos Hipotecarios se establece en la Fecha de Corte de Readquisición de la siguiente forma:

a. Para el caso de Créditos Hipotecarios Normalizados

El Precio de Readquisición de los Créditos Hipotecarios Normalizados corresponderá al mayor valor establecido a la Fecha de Corte de Readquisición entre los siguientes conceptos:

- El resultado de multiplicar (a) la sumatoria de (x) el resultado de restar (i) el saldo de capital de los Créditos Hipotecarios Normalizados en cuentas de balance de la Universalidad Banco Av Villas a la Fecha de Emisión menos (ii) el saldo de los abonos diferidos positivos de los Créditos Hipotecarios Normalizados en cuentas de balance de la Universalidad Banco Av Villas a la Fecha de Emisión más (y) el valor de los Intereses de Readquisición a la Fecha de Corte de Readquisición, en todos los casos denominados en UVR por (b) el resultado de dividir el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A entre el saldo de capital de los Créditos Hipotecarios en cuentas de balance de la Universalidad Banco Av Villas a la Fecha de Emisión ambos denominados en UVR teniendo en cuenta el valor de la UVR a la Fecha de Emisión; y

- El monto resultante de multiplicar (a) el resultado de restar (x) la sumatoria denominada en UVR a la Fecha de Corte de Readquisición de (i) los saldos de capital de los Créditos Hipotecarios Normalizados en cuentas de balance de la Universalidad Banco Av Villas, y (ii) los saldos de intereses de los Créditos Hipotecarios Normalizados en cuentas de balance de la Universalidad Banco Av Villas menos (y) la sumatoria de (i) el saldo del pasivo diferido de los Créditos Hipotecarios Normalizados en cuentas de balance de la Universalidad Banco Av Villas más (ii) los saldos de los abonos diferidos positivos de los Créditos Hipotecarios Normalizados en cuentas de balance de la Universalidad Banco Av Villas por (b) un porcentaje entre el 75% y el 100% a elección de El Banco.

En caso de que a la Fecha de Corte de Readquisición la información correspondiente al Saldo de los Créditos Hipotecarios Normalizados no se encuentre disponible, el Saldo de los Créditos Hipotecarios objeto de readquisición que se tomará como referencia para efectos de llevar a cabo la Readquisición de los Créditos Hipotecarios, será aquel que corresponda a tales Créditos Hipotecarios Normalizados al último día del Mes inmediatamente anterior a la Fecha de Readquisición.

b. Para el caso de Créditos Hipotecarios en SDNC

El Precio de Readquisición de los Créditos Hipotecarios en SDNC corresponderá al resultado de multiplicar (a) el resultado de restar (i) el saldo de capital de los Créditos Hipotecarios en SDNC en cuentas de balance de la Universalidad Banco Av Villas a la Fecha de Emisión menos (ii) saldo de los abonos diferidos positivos de los Créditos Hipotecarios en SDNC en cuentas de balance de la Universalidad Banco Av Villas a la Fecha de Emisión en ambos casos denominado en UVR tomando como referencia la UVR a la Fecha de Emisión por (b) un porcentaje entre el 75% y el 100% a elección de El Banco.

6.3.2.3 Liquidación del Precio de Readquisición

En la Fecha de Corte de Readquisición la Titularizadora remitirá a El Banco en los términos señalados en el Manual de Originación, la Liquidación del Precio de Readquisición. Dicha Liquidación del Precio de Readquisición se establecerá de conformidad con las condiciones de determinación del Precio de Readquisición definidas en este Instrumento. El Banco verificará la conformidad de la Liquidación del Precio de Readquisición con las condiciones de determinación del Precio de Readquisición señaladas en el numeral 6.3.2.2 anterior dentro de los términos señalados en el Manual de Originación. El Banco enviará a la Titularizadora dentro de los términos señalados en el Manual de Originación una comunicación señalando su aceptación o rechazo a la Liquidación del Precio de Readquisición (la Comunicación de Aceptación/Rechazo de la Liquidación del Precio de Readquisición). La Comunicación de Rechazo de la Liquidación del Precio de Readquisición incluirá las razones por las cuales El Banco considera la no conformidad de la Liquidación del Precio de Readquisición realizada por la Titularizadora.

Dentro del término definido en el Manual de Originación El Banco y la Titularizadora revisarán conjuntamente la Liquidación del Precio de Readquisición tomando como

referencia las condiciones de determinación del Precio de Readquisición señaladas en el numeral 6.3.2.2 de este Reglamento.

El acuerdo al que lleguen Las Partes sobre la Liquidación del Precio de Readquisición se documentará en el Acta de Aceptación de la Liquidación del Precio de Readquisición. En caso de no llegarse a un acuerdo entre El Banco y la Titularizadora en relación con la Liquidación del Precio de Readquisición se informará al Representante Legal de Tenedores y se dará aplicación al procedimiento de solución de controversias señalado en el numeral 13.5 de este Reglamento.

6.3.2.4 Pago del Precio de Readquisición de los Créditos Hipotecarios y registro de la readquisición

El Precio de Readquisición se pagará en Pesos Colombianos teniendo en cuenta el valor de la UVR a la Fecha de Corte de Readquisición. En la Fecha de Readquisición El Banco se obliga a (i) transferir el Precio de Readquisición de los Créditos Hipotecarios mediante depósito en la Cuenta de Recaudo, (ii) informar y acreditar a la Titularizadora el pago del Precio de Readquisición en la misma fecha en que lo efectúe, (iii) incluir el Crédito Hipotecario Readquirido en sus sistemas y registros contables y excluirlo de los registros de la Universalidad Banco Av Villas de manera que se pueda identificar plenamente que el Crédito Hipotecario Readquirido no hace parte de la Universalidad Banco Av Villas. Para el efecto El Banco se sujetará al procedimiento previsto en el Manual de Originación.

6.3.2.5 Obligaciones relacionadas con los Seguros de los Créditos Hipotecarios Readquiridos

En desarrollo del procedimiento de Readquisición de los Créditos Hipotecarios El Banco readquiere la totalidad de los derechos, intereses y beneficios sobre las pólizas de Seguros que amparan cada uno de los Créditos Hipotecarios Readquiridos. Para el efecto El Banco en su condición de Administrador Autorizado asume la obligación de (i) notificar a la Aseguradora con la cual se tienen contratadas las pólizas de Seguros que amparan las Garantías Hipotecarias y la vida de los deudores (cuando a ello haya lugar) la Readquisición de los Créditos Hipotecarios y de los Seguros por parte de El Banco y (ii) obtener el anexo modificadorio de las pólizas de Seguros en el cual conste que El Banco tiene la condición de beneficiario a título oneroso de las pólizas de Seguros correspondientes a los Créditos Readquiridos. Para el efecto El Banco se sujetará al procedimiento previsto para el efecto en el Manual de Originación.

6.3.3 Información y divulgación posterior

En todos los casos El Banco y la Titularizadora, como mínimo con periodicidad Trimestral (sin perjuicio de la facultad de El Banco y la Titularizadora de realizar reportes con periodicidad Mensual a su discreción), pondrán en conocimiento del público en general la Readquisición de Créditos Hipotecarios efectuada, mediante la publicación del reporte de readquisiciones realizadas durante el Trimestre (o el Mes en caso de ser aplicable)

inmediatamente anterior al de la fecha del reporte correspondiente. La publicación del reporte se realizará en el sitio de internet de El Banco www.avvillas.com.co, con vínculo al sitio de internet de la Titularizadora www.titularizadora.com. Igualmente dicha información será puesta en conocimiento del Representante Legal de Tenedores y de las Sociedades Calificadoras a través de los medios, y de conformidad con el procedimiento, definidos en el Manual de Administración. Lo anterior sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones de reporte de información eventual, en cabeza de El Banco y la Titularizadora, establecidas por la Superintendencia Financiera, cuando a ello hubiere lugar. Para el cumplimiento de la obligación de información y divulgación en los términos aquí definidos se dará aplicación al procedimiento establecido para el efecto en el Manual de Administración.

6.4 Obligación de devolución de alivios de Créditos Hipotecarios

El Banco en su condición de Administrador Autorizado de los Créditos Hipotecarios en los términos definidos en el Contrato de Administración asume la obligación de realizar con sus propios recursos y por cuenta de la Universalidad Banco Av Villas el pago por concepto de la devolución del capital amortizado e intereses pagados por la Nación-Ministerio de Hacienda y Crédito Público correspondiente a los alivios aplicados a los Créditos Hipotecarios en los términos definidos en la Ley 546 de 1999. La obligación a cargo de El Banco se hará exigible en caso de que se presente alguno de los siguientes eventos:

- 6.4.1** Cuando se presente alguno de los supuestos de devolución de alivios de los Créditos Hipotecarios en los términos definidos en el Decreto 2221 de 2000 (modificado por el Decreto 712 de 2001 y el Decreto 2739 de 2003) y demás normas que lo modifiquen, reglamenten o sustituyan.
- 6.4.2** En los casos en que haya lugar a la reversión de alivios aplicados a los Créditos Hipotecarios cuando como resultado del procedimiento de reliquidación de alivios de los Créditos Hipotecarios se establezca (i) directamente por El Banco o (ii) como resultado de una decisión judicial o administrativa en firme de cualquier clase, la improcedencia de la aplicación de alivios realizada a los Créditos Hipotecarios y en consecuencia haya lugar a la devolución del capital amortizado e intereses pagados por la Nación-Ministerio de Hacienda y Crédito Público correspondiente a la reversión de los alivios aplicados a los Créditos Hipotecarios.

La obligación a cargo de El Banco de realizar el pago a la Nación-Ministerio de Hacienda y Crédito Público del valor correspondiente a la devolución de alivios en los términos aquí expuestos se cumplirá (i) en dinero y/o (ii) en Títulos de Tesorería TES-Ley 546 a su discreción, con sujeción a las normas aplicables, de conformidad con el procedimiento establecido para el efecto en el Manual de Administración.

6.5 Obligación de pago por concepto de la reliquidación o ajuste de alivios

En aquellos casos en que como consecuencia del procedimiento de reliquidaciones efectuadas a los Créditos Hipotecarios por El Banco en cumplimiento de lo dispuesto por la Ley 546 de 1999, se produzca una decisión judicial o administrativa en firme de cualquier clase que ordene la disminución del Saldo de los Créditos Hipotecarios a cargo del Deudor, como consecuencia de la reliquidación de los Créditos Hipotecarios y/o el ajuste de los alivios aplicados por El Banco sobre los Créditos Hipotecarios, El Banco en su condición de Administrador Autorizado de los Créditos Hipotecarios en los términos definidos en el Contrato de Administración, se obliga a (i) transferir en dinero a la Cuenta de Recaudo de la Universalidad Banco Av Villas el monto correspondiente a la disminución del Saldo de los Créditos Hipotecarios que haya sido ordenada en la decisión judicial o administrativa en firme dentro del término señalado en la providencia correspondiente, (ii) informar y acreditar a la Titularizadora el pago correspondiente en la misma fecha en que lo efectúe y (iii) realizar en la Universalidad Banco Av Villas el registro contable de la disminución del Saldo de los Créditos Hipotecarios en los términos aquí señalados. Para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de El Banco en los términos aquí definidos se dará aplicación al procedimiento definido para el efecto en el Manual de Administración.

Capítulo Séptimo

Reglas

de funcionamiento de la Universalidad Banco Av Villas

El Banco en su condición de creador de la Universalidad Banco Av Villas y de emisor de los THB Av Villas, en ejercicio de las facultades definidas en la ley, sus estatutos y en el presente Reglamento y de conformidad con lo estipulado en el Acuerdo de Intención, procede en el presente Capítulo a definir la estructura y reglas de funcionamiento de la Universalidad Banco Av Villas a las cuales se sujetarán El Banco, la Titularizadora, las Partes Intervinientes, los Tenedores y todos los demás terceros que tengan algún interés o relación directa o indirecta con el desarrollo del Proceso de Titularización.

En todos los casos la expedición y suscripción del presente Reglamento por parte de El Banco, su aceptación por parte de la Titularizadora y las demás Partes Intervinientes y la suscripción de los THB Av Villas por parte de los Tenedores, implica su adhesión completa e integral a los términos y condiciones definidos en el presente Reglamento y en el Prospecto de Colocación y en general a las condiciones definidas para el desarrollo del Proceso de Titularización.

7.1 Administración de la Universalidad Banco Av Villas

Sin perjuicio de las obligaciones definidas en el presente Reglamento a cargo de El Banco en su condición de creador de la Universalidad Banco Av Villas y de emisor de los THB Av Villas, la administración de la Universalidad Banco Av Villas será realizada exclusivamente por la Titularizadora en su condición de administradora del Proceso de Titularización de conformidad con las facultades establecidas para el efecto en cabeza de la

Titularizadora por el artículo 3 del Decreto 1719 de 2001 y en desarrollo de lo estipulado entre la Titularizadora y El Banco en el Acuerdo de Intención.

7.1.1 Facultades de la Titularizadora

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

7.1.2 Obligaciones de la Titularizadora

7.1.2.1 Naturaleza de las obligaciones de la Titularizadora

Las obligaciones de la Titularizadora en su condición de administradora de la Universalidad Banco Av Villas y del Proceso de Titularización en desarrollo de lo establecido en este Reglamento y en el Prospecto de Colocación, son exclusivamente de medio y en ningún caso de resultado.

7.1.2.2 Obligaciones a cargo

En desarrollo de lo establecido en este Reglamento y sin perjuicio de las demás funciones y deberes a su cargo señalados en este documento, la Titularizadora estará sujeta a las siguientes obligaciones:

- a. Administrar tanto la Universalidad Banco Av Villas como el Proceso de Titularización de conformidad con las estipulaciones contenidas en el presente Reglamento y en el Reglamento TECH, con la misma prudencia, diligencia y dedicación que aplica para la administración de sus propios negocios.

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

condición de creador de la Universalidad Banco Av Villas y de emisor de los THB Av Villas, en los estados financieros de la Universalidad Banco Av Villas.

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

- q. Requerir y verificar el cumplimiento de El Banco de su obligación en su condición de Administrador Autorizado, de transferir en dinero mediante depósito en la Cuenta de Recaudo de la Universalidad Banco Av Villas el monto correspondiente a la disminución del Saldo de los Créditos Hipotecarios que haya sido ordenada judicial o administrativamente como consecuencia de la reliquidación de los Créditos Hipotecarios y/o la reversión de los alivios aplicados por El Banco en los términos definidos en la Ley 546 de 1999, de conformidad con lo establecido en el Capítulo Sexto de este Reglamento.
- r. Ordenar y llevar a cabo la terminación del Contrato de Administración y la sustitución del Administrador Autorizado en la administración de los Créditos Hipotecarios en caso de que se verifique el incumplimiento de las obligaciones a su cargo en desarrollo del Contrato de Administración.
- s. Ejercer en beneficio de la Universalidad Banco Av Villas los derechos consagrados en el Contrato de Administración en relación con las obligaciones a cargo del Administrador Autorizado incluyendo la facultad de hacer efectiva ante las compañías de seguros correspondientes, cuando a ello haya lugar, (i) la Póliza de Cumplimiento y (ii) la Póliza de Infidelidad y Riesgos Financieros, otorgada por El Banco en su condición de Administrador Autorizado en caso de incumplimiento de las obligaciones a su cargo como administrador de los Créditos Hipotecarios con sujeción a los términos del Contrato de Administración.
- t. Ejercer, requerir y verificar en beneficio de la Universalidad Banco Av Villas el cumplimiento de los derechos consagrados en el presente Reglamento en relación con la obligación de Readquisición de Créditos Hipotecarios a cargo de El Banco en los eventos definidos en el Capítulo Sexto de este Reglamento.
- u. Suscribir, ejecutar, realizar y hacer cumplir todos aquellos actos y contratos necesarios para la adecuada administración de la Universalidad Banco Av Villas como parte integral del Proceso de Titularización.
- v. Verificar el cumplimiento por parte del Administrador Autorizado de los procedimientos de Cesión de Créditos Hipotecarios y de Cesión de Créditos Hipotecarios Normalizados, así como disponer u ordenar llevar a cabo la venta a terceros de Créditos Hipotecarios Normalizados en los casos en que la Titularizadora como Administradora del Proceso de Titularización a su discreción lo considere necesario en caso de incumplimiento por parte de El Banco de su obligación de Readquisición de Créditos Hipotecarios, en los términos definidos en este instrumento.
- w. Velar por el suministro de información al Auditor Externo, al Representante Legal de Tenedores, a la IFC, a las Sociedades Calificadoras y a los entes de supervisión y control de la información relacionada con el desempeño de la Universalidad Banco Av Villas.

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

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

7.1.3 Derechos de la Titularizadora

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

7.1.3.1 Comisión de estructuración

Se causará mensualmente y será pagada durante los primeros veinticuatro (24) Meses a partir de la Fecha de Emisión equivalente al 0.04167% del resultado de sumar (i) el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A y (ii) el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas C, en ambos casos a la Fecha de Emisión. Sin perjuicio de lo anterior y en caso de que se presente alguno de los eventos de liquidación anticipada de la Universalidad Banco Av Villas, la comisión de estructuración correspondiente al Mes en el cual se formalice la decisión de liquidación anticipada de la Universalidad Banco Av Villas se establecerá como el resultado de multiplicar (a) el valor resultante de restar (x) 24 menos (y) el número de Meses transcurridos desde la fecha de creación de la Universalidad Banco Av Villas hasta el Mes inmediatamente anterior a aquel en el cual se formalice la decisión de liquidación anticipada de la Universalidad Banco Av Villas (inclusive) multiplicado por 0.04167% por (b) el resultado de sumar (u) el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A más (v) el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas C, ambos a la Fecha de Emisión.

7.1.3.2 Comisión de emisión

Se causará mensualmente y será pagadera por cada Mes durante el Término de Vigencia por el mayor valor determinado en cada Fecha de Liquidación entre (a) la cantidad de 24.175 UVR y (b) el monto equivalente al 0.02917% calculado sobre la sumatoria de (i) el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A y (ii) el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas C, en cada Fecha de Liquidación..

7.1.3.3 Comisión de éxito en colocación

Se causará mensualmente y será pagadera por cada Mes durante el Término de Vigencia equivalente al porcentaje correspondiente a la Tasa de Comisión de Éxito, calculado sobre el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A en cada Fecha de Liquidación.

7.1.4 Remoción de la Titularizadora

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

7.1.4.1 Exclusivamente por decisión de la Asamblea de Tenedores de TECH, en caso de que la Titularizadora sea removida de sus funciones como administrador del Proceso de Titularización, con sujeción a las condiciones establecidas en el Reglamento TECH para el efecto.

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

7.1.4.3 Por la disolución, la liquidación, la toma de posesión de los bienes y haberes o la intervención administrativa de que sea objeto la Titularizadora.

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

7.2 Obligaciones a cargo de El Banco en su condición de creador de la Universalidad Banco Av Villas y de Emisor de los THB Av Villas

En desarrollo de lo establecido en este Reglamento y sin perjuicio de las demás obligaciones a su cargo señaladas en este Instrumento, son obligaciones de El Banco en su condición de creador de la Universalidad Banco Av Villas y de Emisor de los THB Av Villas, las siguientes:

- 7.2.1** Dar cumplimiento a sus obligaciones derivadas de la Emisión Banco Av Villas y del Proceso de Titularización de conformidad con las estipulaciones contenidas en el presente Reglamento, teniendo en cuenta para el efecto la misma prudencia, diligencia y dedicación que aplica para la administración de sus propios negocios.
- 7.2.2** Mantener los Activos Subyacentes separados de sus propios activos y de los que correspondan a otras universalidades que El Banco pudiera llegar a conformar garantizando que permanezcan en tal condición durante el Término de Vigencia.
- 7.2.3** En su condición de Emisor llevar a cabo todas las gestiones requeridas para realizar la Emisión Banco Av Villas incluyendo la obligación de (i) suscribir el Contrato de Depósito y Administración de la Emisión Banco Av Villas con Deceval en desarrollo del cual Deceval actuará como agente administrador de pago de la Emisión Banco Av Villas y (ii) realizar el depósito de la Emisión Banco Av Villas en desarrollo de tal contrato.
- 7.2.4** Transferir en la Fecha de Emisión en la Cuenta de Manejo de Disponible-Fondo de Reserva los recursos correspondientes al Componente de Efectivo separado patrimonialmente por El Banco para la conformación del Fondo de Reserva de conformidad con el procedimiento definido por la Titularizadora en el Manual de Originación.
- 7.2.5** Transferir en la Fecha de Emisión los Títulos Negociables separados patrimonialmente por El Banco para la conformación del Fondo de Reserva, al depósito centralizado de valores de conformidad con el procedimiento definido por la Titularizadora en el Manual de Originación.
- 7.2.6** Realizar conjuntamente con, o por requerimiento de, la Titularizadora cuando a ello haya lugar, todas las gestiones extrajudiciales y judiciales requeridas y a su alcance, en su calidad de creador de la Universalidad Banco Av Villas y de emisor de los THB Av Villas para la protección y defensa de los Activos Subyacentes.
- 7.2.7** Consolidar la información contable de los estados financieros de la Universalidad Banco Av Villas en desarrollo de los procedimientos establecidos en el Manual de Administración para el efecto, a partir de: (i) la información originada por El Banco en su condición de Administrador Autorizado sobre pagos y aplicaciones a los Créditos Hipotecarios y recepción y venta de bienes recibidos pago (BRP) y (ii) la

información generada por la Titularizadora para la contabilización del activo disponible (caja, bancos e inversiones) incluyendo información correspondiente al Fondo de Reserva y del pasivo de la Universalidad Banco Av Villas.

- 7.2.8 Preparar, emitir y difundir los estados financieros de la Universalidad Banco Av Villas de conformidad con los principios y normas aplicables incluyendo la obligación de suscribir a través de sus representantes autorizados las cartas de gerencia y demás documentos requeridos por el Auditor Externo para poder emitir el dictamen sobre los estados financieros de la Universalidad Banco Av Villas.
 - 7.2.9 Dar cumplimiento a sus obligaciones de divulgación de información al mercado (incluyendo obligaciones de reporte de información eventual) en relación con la Universalidad Banco Av Villas y los THB Av Villas de conformidad con las normas aplicables.
 - 7.2.10 Dar cumplimiento a la obligación de Readquisición de Créditos Hipotecarios a cargo de El Banco en los eventos definidos en el Capítulo Sexto de este Reglamento.
 - 7.2.11 Poner a disposición del Auditor Externo la información y registros contables de la Universalidad Banco Av Villas para efectos de que el Auditor Externo realice su revisión y emita su opinión sobre los estados financieros de la Universalidad Banco Av Villas.
 - 7.2.12 Suministrar la información a su disposición requerida por el Auditor Externo, el Representante Legal de Tenedores, la IFC (en los casos aplicables), las Sociedades Calificadoras y los entes de supervisión y control, relacionada con la Universalidad Banco Av Villas.
 - 7.2.13 Las demás a su cargo en los términos señalados en este Reglamento.
- 7.3 Separación patrimonial y contabilidad independiente de la Universalidad Banco Av Villas**

De conformidad con lo señalado en el numeral 3.1 de este Reglamento, la Universalidad Banco Av Villas cuenta con sistemas de información contable y financiera independientes y totalmente separados de aquellos establecidos para El Banco o las demás universalidades que éste haya creado o vaya a conformar en el futuro. A partir de dichos sistemas de información El Banco llevará la contabilidad y preparará y emitirá los estados financieros de la Universalidad Banco Av Villas, de conformidad con las normas legales vigentes y las reglas de contabilidad generalmente aceptadas.

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

financieros que permitan establecer y evaluar el comportamiento de la Emisión Banco Av Villas.

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

7.3.1 Procedimiento de valoración de la Universalidad Banco Av Villas

7.3.1.1 Valoración del activo de la Universalidad Banco Av Villas

El valor del activo de la Universalidad Banco Av Villas se establece al Cierre Mensual como la sumatoria de: (i) el valor del disponible; (ii) el valor de las Inversiones Temporales, el cual se calculará en forma diaria de acuerdo con los lineamientos sobre valoración de inversiones contenidos en la Resolución 1200 de 1995 de la Superintendencia de Valores, y en la Circular Externa 100 de 1995 (Circular Básica Contable y Financiera) de la Superintendencia Bancaria, o en las normas que las modifiquen o adicionen; (iii) el Saldo de los Créditos Hipotecarios; (iv) el Saldo de los Créditos Hipotecarios Normalizados y; (v) el valor registrado contablemente de los BRP.

7.3.1.2 Valoración del pasivo de la Universalidad Banco Av Villas

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

7.3.1.3 Patrimonio de la Universalidad Banco Av Villas

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

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

7.4.1 Ingresos de la Universalidad Banco Av Villas

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

- a. Los flujos que se recauden por concepto de intereses corrientes de los Créditos Hipotecarios y de los Créditos Hipotecarios Normalizados;
- b. Los flujos que se recauden por concepto de intereses de mora de los Créditos Hipotecarios y de los Créditos Hipotecarios Normalizados;
- c. Los rendimientos de las Inversiones Temporales de los Flujos Recaudados;
- d. Los rendimientos de las Inversiones Temporales del Fondo de Reserva;
- e. La utilidad que se obtenga en remates de Garantías Hipotecarias, ventas de BRP o ventas a terceros de Créditos Hipotecarios Normalizados;
- f. Los valores que se reciban por concepto de arras o cláusulas penales en desarrollo de contratos de promesa de compraventa de BRP;
- g. Ingresos por intereses de Cuotas Anticipadas;
- h. Los valores correspondientes al mayor valor de (i) el saldo de capital de los Créditos Hipotecarios en cuentas de balance y (ii) el saldo de intereses de los Créditos Hipotecarios en cuentas de balance como resultado del pago en dinero o en títulos de tesorería TES-Ley 546, efectuado por el Administrador Autorizado a favor de la Nación- Ministerio de Hacienda por concepto de la devolución del monto correspondiente al capital amortizado e intereses pagados por los alivios aplicados a los Créditos Hipotecarios en los términos definidos en la Ley 546 de 1999, cuando se presente alguno de los supuestos de devolución de alivios de los Créditos Hipotecarios en los términos definidos en el Decreto 2221 de 2000 (modificado por el Decreto 712 de 2001 y el Decreto 2739 de 2003) y demás normas que lo modifiquen, reglamenten o sustituyan.
- i. Otros ingresos.

7.4.2 Egresos de la Universalidad Banco Av Villas

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

7.4.2.1 Egresos iniciales

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

- a. Comisión de Inicio: en la proporción que le corresponda a la Universalidad Banco Av Villas;
- b. El primer pago correspondiente a la Comisión de Disponibilidad IFC: en la proporción que le corresponda a la Universalidad Banco Av Villas;
- c. Gastos necesarios para la elaboración y/o legalización de documentos y contratos de los Mecanismos de Cobertura Parcial incluyendo honorarios por asesoría legal en la proporción que le corresponda a la Universalidad Banco Av Villas;
- d. Gastos necesarios para la elaboración y/o legalización de documentos y contratos relacionados con la Universalidad Banco Av Villas y la Emisión Banco Av Villas;
- e. Gastos iniciales de titularización de los THB Av Villas, estructuración y oferta pública de la Emisión Banco Av Villas, incluyendo:
 - (i) Derechos de inscripción de los THB Av Villas B y C en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios y en la BVC;
 - (ii) honorarios a favor de las Sociedades Calificadoras por la calificación inicial de los THB Av Villas;
 - (iii) gastos necesarios para la divulgación de la calificación de la Emisión Banco Av Villas;
 - (iv) gastos de publicación del aviso de oferta de los THB Av Villas B y C;
 - (v) comisión de colocación de los THB Av Villas B y C en desarrollo de la colocación a través de contratos de underwriting
- f. Gastos iniciales de retitularización de los THB Av Villas A, estructuración y oferta pública de la Emisión TECH, en la proporción que le corresponda a la Universalidad Banco Av Villas, incluyendo:
 - (i) Derechos de inscripción de los TECH en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios y en la BVC;
 - (ii) honorarios a favor de las Sociedades Calificadoras por la calificación inicial de los TECH;
 - (iii) gastos necesarios para la divulgación de la calificación de la Emisión TECH;
 - (iv) gastos de comercialización de la Emisión TECH y publicación del aviso de oferta de los TECH;

- (v) comisión de colocación de la Emisión TECH incluyendo costos correspondientes a la estructuración y desarrollo de la Subasta Holandesa y las comisiones causadas en desarrollo de la colocación de TECH a través de contratos de underwriting;
- (vi) gastos necesarios para la elaboración y/o legalización de todos los contratos que se celebren en desarrollo de la Emisión TECH;

g. Gastos de Debida Diligencia.

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

7.4.2.1.1 Condiciones de reembolso de los egresos iniciales a la Titularizadora

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

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

7.4.2.2 Egresos periódicos

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

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

- (iii) Comisión de Supervisión: Pagadera en forma anual anticipada en las Fechas de Pago de la Comisión de Disponibilidad de los Mecanismos de Cobertura Parcial.

Los Costos de los Mecanismos de Cobertura Parcial se pagan a la Universalidad TECH, con sujeción a la Prelación de Pagos en las Fechas de Pago de la Comisión de Disponibilidad de los Mecanismos de Cobertura Parcial.

- b. Comisiones a favor de la Titularizadora definidas en el numeral 7.1.3 de este Reglamento de conformidad con la siguiente relación:
 - (i) Comisión de estructuración causada mensualmente pagadera durante los primeros 24 Meses a partir de la Fecha de Emisión equivalente al 0.04167 % del resultado de sumar (i) el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A más (ii) el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas C ambos a la Fecha de Emisión. Sin perjuicio de lo anterior y en caso de que se presente alguno de los eventos de liquidación anticipada de la Universalidad Banco Av Villas, la comisión de estructuración correspondiente al Mes en el cual se formalice la decisión de liquidación anticipada de la Universalidad Banco Av Villas se establecerá como el resultado de multiplicar (a) el valor resultante de restar (x) 24 menos (y) el número de Meses transcurridos desde la fecha de creación de la Universalidad Banco Av Villas hasta el Mes inmediatamente anterior a aquel en el cual se formalice la decisión de liquidación anticipada de la Universalidad Banco Av Villas (inclusive) multiplicado por 0.04167% por (b) el resultado de sumar (u) el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A más (v) el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas C, ambos a la Fecha de Emisión;
 - (ii) Comisión de emisión causada mensualmente pagadera por cada Mes por el Término de Vigencia, por el mayor valor determinado en cada Fecha de Liquidación entre (a) la cantidad de 24.175 UVR y (b) el monto equivalente al 0.02917 % calculado sobre la sumatoria de: (i) el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A más (ii) el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas C en cada Fecha de Liquidación y;
 - (iii) Comisión de éxito en colocación: causada mensualmente pagadera por cada Mes durante el Término de Vigencia, equivalente al porcentaje correspondiente a la Tasa de Comisión de Éxito, calculado sobre el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A en cada Fecha de Liquidación
- c. Comisión de Administración de los Créditos Hipotecarios y BRP;
- d. Los Gastos de Administración de los Créditos Hipotecarios, en los casos en que (i) el Administrador Autorizado incumpla su obligación de pago de tales gastos en desarrollo del Contrato de Administración, o (ii) la sumatoria del Saldo de Capital Total de los THB AV Villas A, del Saldo de Capital Total de los THB AV Villas B y del Saldo de

Capital Total de los THB AV Villas C sea igual a cero (0) de conformidad con la siguiente relación:

- (i) Gastos de Cobranza Jurídica y Administrativa;
 - (ii) Gastos de Administración y Venta de BRP;
 - (iii) gastos correspondientes a las gestiones para la protección y defensa de los Créditos Hipotecarios y de los Créditos Hipotecarios Normalizados y las Garantías Hipotecarias que los respaldan y de los BRP;
 - (iv) gastos por concepto de expensas judiciales y honorarios de abogados externos en el trámite de acciones ordinarias, de tutela, populares o de grupo contra la Titularizadora o el Administrador Autorizado en relación con o derivadas de los Créditos Hipotecarios;
 - (v) el pago de las Primas de Seguro de los Créditos Hipotecarios y BRP, y previa aprobación por parte de la Titularizadora los demás que sean inherentes o se causen en desarrollo o con ocasión de la administración de los Créditos Hipotecarios, de los Créditos Hipotecarios Normalizados y de los BRP.
- e. Los gastos de administración de la Emisión Banco Av Villas de conformidad con la siguiente relación:
- (i) Los derechos anuales de inscripción de los THB Av Villas B y C en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios;
 - (ii) La remuneración periódica que deba pagarse a Deceval por concepto del depósito y administración de la emisión de los THB Av Villas.
 - (iii) Los pagos por concepto de cuotas de sostenimiento periódicas de la inscripción de los THB Av Villas B y C en la BVC.
 - (iv) La remuneración periódica que deban pagarse a Deceval por concepto de la administración y custodia de las Inversiones Temporales.
 - (v) Los honorarios de las Sociedades Calificadoras por concepto de revisión anual de la calificación de la Emisión Banco Av Villas.
 - (vi) Los honorarios del Representante Legal de Tenedores de la Emisión Banco Av Villas una vez el Saldo de Capital Total de los TECH 2010 y el Saldo de Capital Total de los TECH 2012 sea igual a cero.

- (vii) Los honorarios de Auditoría Externa de la Emisión Banco Av Villas una vez el Saldo de Capital Total de los TECH 2010 y el Saldo de Capital Total de los TECH 2012 sea igual a cero.
 - (viii) Los gastos de preparación, publicación y envío de informaciones y reportes periódicos y/o eventuales a los Tenedores, al Representante Legal de Tenedores, al Comité de Inversionistas, a la Superintendencia Financiera, a la BVC, a Deceval y a las Sociedades Calificadoras, incluyendo los gastos incurridos en la convocatoria y reunión de la Asamblea de Tenedores de THB Av Villas.
 - (ix) Los impuestos que llegaren a causarse con ocasión, como consecuencia, o en virtud de cualquiera de las operaciones, transacciones, contratos o actividades realizadas en virtud o en desarrollo de la Emisión Banco Av Villas.
 - (x) Los gastos que sean necesarios para la administración de los THB Av Villas originados en las transacciones financieras que deban realizarse en desarrollo de la Emisión Banco Av Villas.
 - (xi) Gastos de auditoría del Proceso de Administración de Créditos Hipotecarios y de BRP y Gastos de Debida Diligencia.
 - (xii) Los demás que sean inherentes o se causen en desarrollo o con ocasión de la Emisión Banco Av Villas, previa aprobación por parte del Representante Legal de Tenedores.
- f. Gastos periódicos de retitularización de los THB Av Villas A, desarrollo y oferta pública de la Emisión TECH en la proporción que le corresponda a la Universalidad Banco Av Villas, de conformidad con la siguiente relación:
- (i) Los derechos anuales de inscripción de los TECH en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios;
 - (ii) La remuneración periódica que deba pagarse a Deceval por concepto del depósito y administración de la Emisión TECH;
 - (iii) Los pagos por concepto de cuotas de sostenimiento periódicas de la inscripción de los TECH en la BVC;
 - (iv) Los honorarios del Representante Legal de Tenedores;
 - (v) Los honorarios de las Sociedades Calificadoras por concepto de revisión periódica de la calificación de la Emisión TECH;
 - (vi) Los honorarios de Auditoría Externa de la Emisión TECH;

- (vii) Los gastos de preparación, publicación y envío de informaciones y reportes periódicos y/o eventuales, entre otros, a los Tenedores, al Representante Legal de Tenedores, al Comité de Inversionistas, a la Superintendencia Financiera, a la BVC, a Deceval y a las Sociedades Calificadoras incluyendo los gastos incurridos en la convocatoria y reunión de la Asamblea de Tenedores de TECH;
 - (viii) Los impuestos que llegaren a causarse con ocasión, como consecuencia, o en virtud de cualquiera de las operaciones, transacciones, contratos o actividades realizadas en virtud o en desarrollo de la Emisión TECH;
 - (ix) Los gastos que sean necesarios para la administración de los TECH y los originados en las transacciones financieras que deban realizarse en desarrollo de la Emisión TECH ;
 - (x) Los demás que sean inherentes o se causen en desarrollo de la Emisión TECH previa aprobación por parte del Representante Legal de Tenedores.
- g. Los intereses causados sobre los THB Av Villas.
 - h. La pérdida que se produzca en remates de Garantías Hipotecarias, ventas de BRP y por condonaciones de capital o intereses de los Créditos Hipotecarios.
 - i. La pérdida de capital que se produzca en la venta de los Títulos Negociables que hacen parte del Fondo de Reserva.
 - j. Los valores correspondientes a la disminución del Saldo de los Créditos Hipotecarios como consecuencia de una decisión judicial o administrativa en firme de cualquier clase que ordene la reliquidación de los Créditos Hipotecarios y/o el ajuste de los alivios aplicados en desarrollo de lo señalado por la Ley 546 de 1999, en los casos en que el Administrador Autorizado incumpla su obligación de pago del monto equivalente a tal disminución en desarrollo del Contrato de Administración.

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

7.4.3 Movimientos de balance

El movimiento de balance de la Universalidad Banco Av Villas revelará los pagos recibidos y realizados con sujeción a la Prelación de Pagos durante el respectivo Período de Recaudo,

los cuales se deben registrar en las cuentas de balance de la Universalidad Banco Av Villas, de conformidad con la siguiente relación:

- a. pagos parciales o totales de los Créditos Hipotecarios (i) en dinero (incluyendo recaudos por remates de Garantías Hipotecarias a favor de terceros) y (ii) mediante dación en pago o adjudicación en remate;
- b. recaudos por ventas de BRP y enajenación de los Créditos Hipotecarios y Créditos Hipotecarios Normalizados.
- c. pagos de capital programados de los Créditos Hipotecarios Normalizados;
- d. pago total anticipado del Saldo de los Créditos Hipotecarios Normalizados;
- e. pagos de capital correspondientes a Cuotas Anticipadas;
- f. recaudos por concepto de Primas de Seguros de los Créditos Hipotecarios, de los Créditos Hipotecarios Normalizados y de los BRP;
- g. recaudos por concepto de Gastos de Cobranza Jurídica y Administrativa;
- h. los pagos de indemnizaciones provenientes de Seguros de los Créditos Hipotecarios, de los Créditos Hipotecarios Normalizados y de los BRP;
- i. pagos recibidos por concepto de la Readquisición de Créditos Hipotecarios;
- j. pagos recibidos por concepto de la Cesión de Créditos Hipotecarios, de la Cesión de Créditos Hipotecarios Normalizados o ventas a terceros de Créditos Hipotecarios Normalizados;
- k. Los valores correspondientes al mayor valor de (i) el saldo de capital de los Créditos Hipotecarios en cuentas de balance y (ii) el saldo de intereses de los Créditos Hipotecarios en cuentas de balance, por concepto de la devolución a la Nación- Ministerio de Hacienda del monto correspondiente al capital amortizado e intereses pagados por los alivios aplicados a los Créditos Hipotecarios en los términos definidos en la Ley 546 de 1999, cuando se presente alguno de los supuestos de devolución de alivios de los Créditos Hipotecarios en los términos definidos en el Decreto 2221 de 2000 (modificado por el Decreto 712 de 2001 y el Decreto 2739 de 2003) y demás normas que lo modifiquen, reglamenten o sustituyan;
- l. Los valores recibidos del Administrador Autorizado por el monto equivalente a la disminución del Saldo de los Créditos Hipotecarios como consecuencia de una decisión judicial o administrativa en firme de cualquier clase que ordene la reliquidación de los Créditos Hipotecarios y/o ajuste de los alivios aplicados en desarrollo de lo señalado por la Ley 546 de 1999;

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

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

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

7.4.5 Inversiones Temporales

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

7.4.5.1 Inversiones Temporales del Flujo Recaudado

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

- a. Que se trate de títulos desmaterializados inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios.
- b. Que se trate de inversiones en títulos de alta liquidez en el mercado y que tengan la más alta calificación en riesgo de crédito.
- c. Que sean títulos emitidos por un emisor que tenga la más alta calificación en riesgo de crédito de corto plazo.
- d. Si se trata de inversiones en fondos de inversión, que estos tengan la más alta calificación en riesgo de crédito y tengan como máximo riesgo de mercado moderado.
- e. Si se trata de depósitos a la vista, que sean realizados en entidades con la más alta calificación crediticia de corto plazo.
- f. Podrán realizarse operaciones repo activas garantizadas por TES o por títulos hipotecarios calificados mínimo AAA.

Las Inversiones Temporales relacionadas en los numerales a. hasta d. deberán ser liquidadas y colocadas en depósitos a la vista con una anticipación de un Día Hábil a la Fecha de Pago.

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

7.4.5.2 Inversiones Temporales del Fondo de Reserva

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

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

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

7.4.6 Prelación de Pagos

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

- a. Pagos a la Universalidad TECH por los siguientes conceptos: (i) Costos de los Mecanismos de Cobertura Parcial relacionados en el numeral 7.4.2.2 a. de este

Reglamento y (ii) los gastos necesarios para la elaboración y/o legalización de documentos y contratos de los Mecanismos de Cobertura Parcial incluyendo honorarios por asesoría legal;

- b. Pagos a favor de la Nación-Ministerio de Hacienda por concepto de la devolución del capital amortizado e intereses pagados correspondiente a los alivios aplicados a los Créditos Hipotecarios en los términos definidos en la Ley 546 de 1999, en caso de que se presente alguno de los supuestos de devolución de alivios de los Créditos Hipotecarios en los términos definidos en el Decreto 2221 de 2000 (modificado por el Decreto 712 de 2001 y el Decreto 2739 de 2003) y demás normas que lo modifiquen, reglamenten o sustituyan, en los casos en que el Administrador Autorizado incumpla su obligación de pago de tales conceptos en desarrollo del Contrato de Administración;
- c. Reembolso a (i) la Titularizadora de los conceptos relacionados en los numerales a. hasta g. de los egresos iniciales (numeral 7.4.2.1 de este Reglamento) y (ii) el Administrador Autorizado por concepto de los mayores valores recibidos en la Universalidad Banco Av Villas por inconsistencias en el proceso de recaudo de Créditos Hipotecarios;
- d. Comisiones a favor de la Titularizadora en desarrollo del numeral 7.1.3 de este Reglamento;
- e. Comisión de administración a favor del Administrador Autorizado de los Créditos Hipotecarios y BRP o del Administrador Autorizado Sustituto, según sea el caso;
- f. Gastos de Administración de los Créditos Hipotecarios señalados en los literales (i) a (v) del numeral d. de los egresos periódicos (numeral 7.4.2.2 de este Reglamento) incluyendo los pagos por concepto de Primas de Seguros de los Créditos Hipotecarios y de los BRP en el orden en que se vayan causando, en los casos en que (a) el Administrador Autorizado incumpla su obligación de pago de tales gastos en desarrollo del Contrato de Administración o (b) el Saldo de Capital Total de los THB AV Villas A, el Saldo de Capital Total de los THB AV Villas B y el Saldo de Capital Total de los THB AV Villas C sea igual a cero (0).
- g. Gastos de administración de la Emisión Banco Av Villas señalados en los literales (i) a (xii) del numeral e. de los egresos periódicos (numeral 7.4.2.2 de este Reglamento) en el orden en que se vayan causando;
- h. Gastos periódicos de retitularización de THB Av Villas A, desarrollo y oferta pública de la Emisión TECH señalados en los literales (i) a (x) del literal f. de los egresos periódicos (numeral 7.4.2.2 de este Reglamento) en el orden en que se vayan causando;

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

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

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

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

7.4.8 Procedimiento para el pago de Residuos

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

7.5 Reportes de información

Es obligación de El Banco y de la Titularizadora dar cumplimiento a las obligaciones de reporte de información establecidas en este Reglamento y en el Prospecto de Colocación, en las Resoluciones 400 de 1995 y 775 de 2001 y demás normas aplicables que las modifiquen o sustituyan, emitidas por la Superintendencia Financiera, en relación con (i) la Emisión Banco Av Villas; (ii) el comportamiento de la Universalidad Banco Av Villas; (iii) el estado actualizado de los Activos Subyacentes; (iv) la información contable y financiera de Universalidad Banco Av Villas; (v) los informes sobre la Emisión Banco Av Villas preparados por el Representante Legal de Tenedores y; (vi) en general cualquier otra información relacionada con la Emisión Banco Av Villas necesaria para ilustrar a los Tenedores y al público en general, en relación con el Proceso de Titularización.

Capítulo Octavo **Condiciones de administración de los Activos Subyacentes**

8.1 Administración del Fondo de Reserva

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

- 8.1.1** Los recursos del Componente de Efectivo que hacen parte del Fondo de Reserva serán depositados por El Banco y administrados por la Titularizadora en la Cuenta de Manejo de Disponible-Fondo de Reserva la cual ha sido constituida por la Titularizadora a la Fecha de Emisión.
- 8.1.2** La custodia de los Títulos Negociables será realizada por la Titularizadora por conducto del depósito centralizado de valores designado por la Titularizadora.

- 8.1.3** Los recursos del Fondo de Reserva serán administrados e invertidos por la Titularizadora con sujeción a las condiciones definidas aplicables a las Inversiones Temporales señaladas en el numeral 7.4.5.2 de este Reglamento.
- 8.1.4** La Titularizadora estará facultada para disponer la negociación y venta de los Títulos Negociables en los casos en que a su discreción lo considere necesario para dar cumplimiento a las reglas de cobertura del Fondo de Reserva en los términos establecidos en el numeral 10.2.1 de este Reglamento.
- 8.1.5** Los activos que conforman el Fondo de Reserva serán valorados en forma diaria de acuerdo con los lineamientos sobre valoración de inversiones contenidos en la Resolución 1200 de 1995 de la Superintendencia de Valores y en la Circular Externa 100 de 1995 (Circular Básica Contable y Financiera) de la Superintendencia Bancaria, o en las normas que las modifiquen o adicionen
- 8.1.6** Será obligación de la Titularizadora consolidar con la periodicidad y condiciones definidas en el Manual de Administración la información contable del Fondo de Reserva generando los registros contables correspondientes para su consolidación posterior por parte de El Banco en los estados financieros de la Universalidad Banco Av Villas.

8.2 Administración de los Créditos Hipotecarios

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

Aspecto evaluado	Descripción
Estructura corporativa	Revisión de la estructura organizacional con especial atención en las áreas de crédito y cartera hipotecaria.
Aspectos jurídicos	Análisis de la situación jurídica de la entidad, composición accionaria y contratos con terceros que tengan un impacto directo en la administración de la cartera hipotecaria.
Aspectos comerciales	Evaluación de la posición competitiva de la entidad frente al mercado y los principales productos y servicios que ofrece dentro del negocio hipotecario
Aspectos financieros	Análisis detallado de los estados financieros, políticas de

	capitalización, portafolio de inversiones, etc., que permitan evidenciar la solidez económica de la entidad.
Aspectos sobre otorgamiento y administración del crédito hipotecario	Revisión de las políticas, normas y procedimientos para otorgamiento
Aspectos operativos	Análisis detallado de las normas y procedimientos establecidos en la entidad para la administración de la cartera en lo que se refiere a recaudo, cobranza, quejas y reclamos, seguros, garantías, contabilidad y administración y venta de BRP entre otros.
Medición del riesgo de crédito	Estudio de la metodología utilizada por la entidad para medición del riesgo.
Aspectos tecnológicos	Análisis de las normas y procedimientos de seguridad tecnológica y de información que tenga la entidad para el negocio hipotecario. Así como la revisión de los planes de contingencia para atención del negocio en caso de desastres graves.
Aspectos de control interno	Revisión detallada de las políticas de Auditoría que tenga la entidad y que permitan evidenciar la aplicación de este tipo de procesos dentro del negocio hipotecario.

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

8.2.1 Obligaciones a cargo del Administrador Autorizado

8.2.1.1 En relación con el Proceso de Administración

En su condición de Administrador Autorizado, El Banco será responsable de realizar y llevar a cabo hasta su terminación la gestión del Proceso de Administración con sujeción a los términos y condiciones contenidos en el Contrato de Administración asumiendo entre otras las siguientes obligaciones: (i) la gestión de cobranza y recaudo administrativo y judicial de los Créditos Hipotecarios y de los Créditos Hipotecarios Normalizados; (ii) obligaciones en relación con la causación, contabilización, liquidación y cancelación de los Créditos Hipotecarios y los Créditos Hipotecarios Normalizados; (iii) obligación de transferencia de recaudos efectuados sobre los Créditos Hipotecarios, Créditos Hipotecarios Normalizados y ventas de BRP mediante depósito en las Cuentas de Recaudo; (iv) obligaciones relacionadas con la administración, recepción y venta de BRP; (v) obligaciones relacionadas con la administración de los Seguros que amparan las Garantías Hipotecarias, los BRP, y la vida de los Deudores en los casos en que fuere aplicable; (vi) obligaciones relacionadas con la preparación y remisión de la totalidad de los reportes de

información, gestión y control requeridos por la Titularizadora, las entidades de control, el Representante Legal de Tenedores, el Auditor Externo y los Deudores; (vii) atención y respuesta de las acciones de tutela, populares o de grupo que los deudores inicien y adelanten en contra del Administrador Autorizado y/o la Titularizadora; (viii) la custodia de las escrituras públicas mediante las cuales se acredita la propiedad de los BRP registrados en la Universalidad Banco Av Villas de conformidad con las condiciones de seguridad, conservación y control definidos por la Titularizadora en el Manual de Administración; (ix) en general realizar la gestión de administración de los Créditos Hipotecarios, de los Créditos Hipotecarios Normalizados y BRP a su cargo por lo menos con el mismo grado de prudencia, diligencia y dedicación que aplican para la administración de sus propios créditos hipotecarios y bienes recibidos en pago, dando cumplimiento y aplicación a las normas establecidas por la Superintendencia Financiera para el efecto y (x) adelantar las gestiones necesarias para poner a disposición de la Titularizadora la información y recursos necesarios para adelantar las auditorías de Procesos de Cobro Judicial en los términos definidos en el Manual de Administración.

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

En adición a sus obligaciones de pago por concepto de devolución de alivios y reliquidación o reversión de alivios de Créditos Hipotecarios en los términos de los numerales 6.4 y 6.5 de este Reglamento, será obligación de El Banco en su condición de Administrador Autorizado, el pago con sus propios recursos de todos los gastos y expensas (los Gastos de Administración de los Créditos Hipotecarios) relacionados directa o indirectamente con el Proceso de Administración incluyendo pero sin limitarse a los siguientes: (i) los Gastos de Cobranza Jurídica y Administrativa; (ii) los Gastos de Administración y Venta de BRP; (iii) los gastos correspondientes a las gestiones para la protección y defensa de los Créditos Hipotecarios, de los Créditos Hipotecarios Normalizados y las Garantías Hipotecarias que los respaldan y de los BRP; (iv) los pagos por primas de Seguros sobre la Garantía Hipotecaria, los BRP y sobre la vida de los Deudores de los Créditos Hipotecarios (en este último caso cuando a ello haya lugar); (v) gastos por concepto de expensas judiciales y honorarios de abogados externos en el trámite de acciones ordinarias, de tutela, populares o de grupo contra la Titularizadora o el Administrador Autorizado en relación con o derivadas de los Créditos Hipotecarios y de los BRP; y (vi) los demás que sean inherentes o se causen en desarrollo o con ocasión del Proceso de Administración. Esta obligación estará vigente a cargo del Administrador Autorizado hasta la fecha en que la sumatoria del Saldo de Capital Total de los THB AV Villas A, el Saldo de Capital Total de los THB AV Villas B y el Saldo de Capital Total de los THB AV Villas C es igual a cero (0). A partir de tal momento los Gastos de Administración de los Créditos Hipotecarios serán pagados con cargo a los recursos de la Universalidad Banco AV Villas en los términos de este Reglamento.

8.3 Remuneración del Administrador Autorizado

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

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

8.4 Régimen de responsabilidad del Administrador Autorizado

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

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

8.5 Régimen de sustitución del Administrador Autorizado

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

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

8.5.1 Obligaciones a cargo del Administrador Autorizado Sustituto

Corresponderá al Administrador Autorizado Sustituto la realización de todas las actividades requeridas para la gestión y desarrollo del Proceso de Administración, en los términos enumerados en el numeral 8.2.1.1 de este Reglamento con sujeción a las condiciones específicas establecidas en el Contrato de Administración.

El Administrador Autorizado Sustituto no estará sujeto a las obligaciones de pago por concepto de devolución de alivios y reliquidación o reversión de alivios de Créditos Hipotecarios en los términos de los numerales 6.4 y 6.5 de este Reglamento, ni a la obligación de pago con sus propios recursos de los Gastos de Administración de los Créditos Hipotecarios relacionados en el numeral 8.2.1.2 de este Reglamento. En estos casos tales obligaciones serán cumplidas por, y su pago reembolsado a, el Administrador Autorizado Sustituto con cargo a la Universalidad Banco Av Villas con sujeción a la Prelación de Pagos.

8.5.2 Remuneración del Administrador Autorizado Sustituto

La remuneración del Administrador Autorizado Sustituto será equivalente exclusivamente a una suma pagadera en forma mensual vencida más el IVA correspondiente, definida como un porcentaje de la sumatoria del (i) saldo de capital de los Créditos Hipotecarios en cuentas de balance de la Universalidad Banco Av Villas, (ii) saldo de intereses de los

Créditos Hipotecarios en cuentas de balance de la Universalidad Banco Av Villas y (iii) valor contable de los BRP registrado en la Universalidad Banco Av Villas. Dicha remuneración será establecida teniendo en consideración las condiciones de mercado aplicables para la prestación de servicios de administración de Créditos Hipotecarios. En ningún evento de sustitución del Administrador Autorizado habrá lugar a incluir dentro de la remuneración del Administrador Autorizado Sustituto el derecho sobre los Residuos, bajo la consideración de que la totalidad de tales Residuos corresponde a El Banco en su condición de Originador Autorizado de los Créditos Hipotecarios, en los términos definidos en la Prelación de Pagos.

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

8.6 Causales de terminación del Contrato de Administración

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

8.7 Cesión del Contrato de Administración

En los términos del Contrato de Administración no habrá lugar a ceder, transferir, o subrogar los derechos u obligaciones contraídas por la Titularizadora y el Administrador Autorizado en virtud del Contrato de Administración, sin el previo consentimiento escrito de la otra parte. Cualquier cesión sin dicho consentimiento escrito se considerará sin efecto alguno.

8.8 Custodia de la Documentación de Originación

La obligación de custodia de la Documentación de Originación se encuentra en todos los casos en cabeza del Administrador Autorizado. El Administrador Autorizado no estará sujeto a las obligaciones de custodia aquí señaladas, en relación con la documentación

correspondiente a los originales de los Pagarés y de la primera copia de la escritura pública de constitución de Hipoteca durante el término en que tales documentos se encuentren en poder y custodia de los juzgados de conocimiento ante los cuales se tramitan los Procesos de Cobro Judicial. Una vez dicha documentación sea recibida o recuperada por el Administrador Autorizado, por ejemplo como consecuencia de la terminación del Proceso de Cobro Judicial por Reestructuración del Crédito Hipotecario, será responsabilidad del Administrador Autorizado su custodia con sujeción a los términos del Contrato de Administración. En desarrollo de esta obligación el Administrador Autorizado deberá velar porque la Documentación de Originación se mantenga de conformidad con las condiciones de seguridad, conservación y control aplicable para la documentación de originación de sus propios créditos hipotecarios y BRP. Dichos sistemas deben asegurar la debida identificación de la Documentación de Originación de manera que en ningún caso los Créditos Hipotecarios y los BRP de los cuales se deriva la Documentación de Originación, puedan ser considerados como de propiedad del Administrador Autorizado. En los términos definidos en el Contrato de Administración el Administrador Autorizado se obliga a atender los requerimientos de información que le formule la Titularizadora en relación con la Documentación de Originación. Las condiciones particulares de la gestión de custodia de la Documentación de Originación se encuentran relacionadas en el Manual de Administración.

Capítulo Noveno Emisión de THB Av Villas

9.1 Emisión de THB Av Villas

Con cargo exclusivo a la Universalidad Banco Av Villas, El Banco emite los THB Av Villas. Dichos THB Av Villas tienen las características y condiciones señaladas en este Reglamento y confieren a sus Tenedores los derechos que en este documento se describen.

9.1.1 THB Av Villas A

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

9.1.2 THB Av Villas B y THB Av Villas C

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

9.2 Responsabilidad del Emisor

En desarrollo de lo establecido en el artículo 68 la Ley 964 de 2005 y en el artículo 12 la Ley 546 de 1999 el Banco Av Villas en su calidad de Emisor no responderá, en ningún caso, con su propio patrimonio por el pago de los THB Av Villas, de los derechos de las Partes Intervinientes ni de aquellos que tengan derechos exigibles contra la Universalidad Banco Av Villas.

9.3 Características de los THB Av Villas

Los THB Av Villas tienen las siguientes características:

9.3.1 Denominación

Los THB Av Villas están denominados en UVR.

9.3.2 Ley de circulación

A la orden

9.3.3 Régimen legal

Tienen el carácter y las prerrogativas de los títulos valores y están sujetos a las reglas previstas en la ley, en este Reglamento, en el Prospecto de Colocación y en el Título Global.

9.3.4 Clases

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

9.3.5 Series y plazos

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

Clase	Serie	Monto de la Serie (UVR)	Plazo de vencimiento Meses
THB Av Villas A	A 2012	119.541.000	84
THB Av Villas B	B 2015	35.862.000	120
THB Av Villas C	C-1 2015	30.992.000	120
	C-2 2015	12.397.000	120
	C-3 2015	18.597.000	120

9.3.6 Rentabilidad

Clase	Serie	Plazo de vencimiento Meses	Tasa de interés (Efectiva Anual)
THB Av Villas A	A 2012	84	Tasa Dinámica
THB Av Villas B	B 2015	120	7%
THB Av Villas C	C-1 2015	120	No Aplica
	C-2 2015	120	No Aplica
	C-3 2015	120	No Aplica

9.3.7 Calificaciones

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

Clase		Duff & Phelps	BRC Investor Services
THB Av Villas A		AA+	AA+
THB Av Villas B		A+	AA-
THB Av Villas C	C-1 2015	BBB+	BBB
	C-2 2015	BBB	BBB
	C-3 2015	BBB-	BBB-

9.3.8 Precio de suscripción

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

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

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

9.3.9 Monto de la inversión

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

9.3.10 Forma de Pago

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

9.3.11 Monto y mínimo de suscripción

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

Clase		Monto UVR
THB Av Villas A		100.000 UVR
THB Av Villas B		100.000 UVR
THB Av Villas C	C-1 2015	100.000 UVR
	C-2 2015	100.000 UVR
	C-3 2015	100.000 UVR

9.3.12 Valor nominal

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

9.3.13 Mínimo de fraccionamiento

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

9.3.14 Condición de transferencia

Por efectos de la amortización y pago de capital anticipado de los THB Av Villas, el Saldo de Capital Vigente de los THB Av Villas puede verse disminuido hasta una (1) UVR. Por lo tanto los THB Av Villas podrán ser transferidos hasta por dicho valor.

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

La Emisión Banco Av Villas se realiza por la cantidad de 217.389.000 UVR distribuida en THB Av Villas por clase y serie por los siguientes montos:

Clase	Serie	Monto (UVR)	No. de títulos a emitir
THB Av Villas A	A 2012	119.541.000	119.541
THB Av Villas B	B 2015	35.862.000	35.862
THB Av Villas C	C-1 2015	30.992.000	30.992
	C-2 2015	12.397.000	12.397
	C-3 2015	18.597.000	18.597

9.3.16 Fecha de Emisión

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

9.3.17 Emisión desmaterializada

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

9.3.18 Derechos derivados de los THB Av Villas

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

9.3.19 Obligaciones de los Tenedores

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

9.3.20 Lugar y forma de pago de intereses y capital de los THB Av Villas

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

9.3.21 Régimen tributario de los THB Av Villas

Para todos aquellos Tenedores distintos al Emisor, los rendimientos financieros causados durante la vigencia de los THB Av Villas están exentos del impuesto sobre la renta y complementarios por tratarse de títulos hipotecarios con un plazo de vencimiento no inferior a cinco (5) años emitidos antes del 31 de diciembre de 2010 de conformidad con lo estipulado en el artículo 81 de la Ley 964 de 2005, el cual modificó el artículo 16 de la Ley 546 de 1999. Adicionalmente de conformidad con las normas citadas, para todos aquellos Tenedores en este caso incluido el Emisor, el componente inflacionario de los THB Av Villas en ningún caso constituirá ingreso gravable.

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

9.3.22 Pagos de intereses y capital de los THB Av Villas

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

la Fecha de Pago inmediatamente siguiente por concepto del pago de intereses y capital de los THB Av Villas teniendo en cuenta las siguientes reglas:

9.3.22.1 Reglas para el pago de intereses de los THB Av Villas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El monto de los Pagos de Capital Anticipado de los THB Av Villas A se determina en la Fecha de Liquidación en UVR para ser efectuados en Pesos Colombianos en cada Fecha de Pago siguiente teniendo en cuenta el valor de la UVR vigente en la Fecha de Pago correspondiente.

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

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

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

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

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

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

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

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

En el Día Hábil siguiente a cada Fecha de Liquidación la información relacionada con los pagos de intereses y capital de los THB Av Villas A incluyendo los cálculos y proyecciones que reflejen el efecto de los Pagos de Capital Anticipado de los THB Av Villas A en la Vida Promedio Ponderada de los THB Av Villas A, será puesta en conocimiento de los Tenedores y del público en general. Igualmente se dará a conocer la información relacionada con el pago de capital de los THB Av Villas B y de los THB Av Villas C cuando haya lugar a su realización en los términos de este Reglamento.

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

9.3.23 Custodia y administración de pagos de la Emisión Banco Av Villas

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

9.3.23.1 Obligaciones a cargo de Deceval

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

9.3.23.2 Obligaciones a cargo de la Titularizadora

Son obligaciones de la Titularizadora como administrador de la Universalidad Banco Av Villas en cumplimiento de las obligaciones derivadas del Contrato de Depósito y Administración de la Emisión Banco Av Villas entre otras, las siguientes: (i) informar a Deceval las colocaciones individuales y anulaciones que afecten al Título Global (ii) entregar a Deceval para su depósito el Título Global que represente los derechos de la Emisión Banco Av Villas; (iii) suministrar a Deceval en el día de la suscripción la información relacionada con la suscripción de los THB Av Villas; (iv) efectuar mediante transferencia electrónica de fondos con cargo a la Universalidad Banco Av Villas los abonos necesarios para el pago de los intereses y capital de los THB Av Villas; (v) pagar a Deceval la remuneración pactada, con cargo a la Universalidad Banco Av Villas, dentro del término señalado en el Contrato de Depósito y Administración de la Emisión Banco Av Villas; (vi) designar un funcionario con capacidad decisoria como responsable de atender los requerimientos formulados por Deceval; (vii) informar a Deceval con la anticipación señalada en el Contrato de Depósito y Administración de la Emisión Banco Av Villas, sobre los Pagos de Capital Anticipado que se deban realizar a los THB Av Villas A indicando su monto o porcentaje.

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

La transferencia y circulación de los THB Av Villas cuando a ello hubiere lugar se efectuará mediante el mecanismo de anotación en cuenta; los Tenedores se legitimarán con los certificados de suscripción expedidos por Deceval en los términos del Decreto 437 de 1992, reglamentado por el artículo 3.9.1.1 de la Resolución 1200 de 1995 de la Superintendencia de Valores. La prenda, el embargo, secuestro y cualquier otra afectación o gravamen que afecte a los THB Av Villas se perfeccionará mediante el mecanismo de anotación en cuenta que efectúe Deceval, de conformidad con lo señalado en la Ley 27 de 1990 y en su defecto en el artículo 681 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, el artículo 629 y siguientes del Código de Comercio y todas aquellas normas que los modifiquen, complementen o sustituyan.

Capítulo Décimo

Riesgos y Mecanismos de Cobertura de la Emisión Banco Av Villas

10.1 Síntesis de los riesgos de la Emisión

A continuación se presenta la síntesis de los riesgos derivados del Proceso de Titularización que pueden afectar el desarrollo de la Emisión Banco Av Villas:

10.1.1 Riesgo de liquidez

Bajo la consideración de que los Activos Subyacentes de la Universalidad Banco Av Villas están conformados, entre otros, por Créditos Hipotecarios en Proceso de Cobro Judicial, el riesgo de liquidez consiste en la posibilidad de que se presenten desviaciones o desplazamientos del flujo de caja futuro de los Créditos Hipotecarios (proyectado con base en el Modelo de Proyección de Flujo de Caja [**Anexo 6**]), necesario para el pago de intereses y capital de los THB Av Villas, teniendo en consideración las siguientes variables: (i) riesgo de desplazamiento de los flujos de caja por demoras en el tiempo de trámite de los Procesos de Cobro Judicial; (ii) riesgo de desplazamiento de los flujos de caja por demoras en los tiempos en venta de los BRP y (iii) riesgo de desplazamiento de los flujos de caja por tipo de recepción de BRP (voluntaria o por adjudicación en remate judicial); en la medida en que todas las recepciones de BRP se presenten como resultado de adjudicación en remate judicial el flujo de caja futuro puede presentar un mayor desplazamiento.

El riesgo de liquidez se puede estimar dentro de la estructura de la Emisión Banco Av Villas a partir de información histórica sobre términos de duración de (i) Procesos de Cobro Judicial, (ii) tipo de recepción de BRP y (iii) de ventas de BRP durante el período 1997-2005. Dicha estimación se realiza considerando que las condiciones que dan lugar o que influyen o pueden influir en el comportamiento futuro de los Créditos Hipotecarios y de los BRP, tomando como referencia estas variables, pueden no ser similares al comportamiento histórico de tales Créditos Hipotecarios y BRP.

A partir de la estimación antes mencionada el riesgo de liquidez se puede cubrir a través de los Mecanismos de Cobertura definidos en este Reglamento, teniendo en cuenta que este puede afectar las obligaciones de pago a cargo de la Universalidad Banco Av Villas de conformidad con la Prelación de Pagos establecida en este Reglamento en el siguiente orden: (i) pagos a favor del Originador Autorizado por concepto de Residuos; (ii) pagos a los THB Av Villas C; (iii) pagos a los THB Av Villas B, (iv) pago a los THB Av Villas A y; (v) atención de los egresos de la Universalidad Banco Av Villas relacionados en los literales a. hasta h. de la Prelación de Pagos.

10.1.2 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito consiste en la posibilidad de que se presenten desviaciones o desplazamientos del flujo de caja futuro de los Créditos Hipotecarios (proyectado con base en el Modelo de Proyección de Flujo de Caja [**Anexo 6**]), necesario para el pago de intereses y capital de los THB Av Villas, teniendo en consideración las eventuales mayores o menores diferencias que puedan presentarse entre el saldo de capital de los Créditos Hipotecarios en cuentas de balance de la Universalidad Banco Av Villas y el monto de recuperación final de dichos Créditos Hipotecarios como resultado de la venta del BRP en el mercado inmobiliario (concepto definido como la severidad de la pérdida).

El riesgo de crédito se puede estimar dentro de la estructura de la Emisión Banco Av Villas a partir de información histórica sobre la severidad de la pérdida en ventas de BRP durante el período 1997-2005. Dicha estimación se realiza considerando que las condiciones que dan lugar o que influyen o pueden influir en el comportamiento futuro de los Créditos Hipotecarios y de los BRP, tomando como referencia esta variable, pueden no ser similares al comportamiento histórico de tales Créditos Hipotecarios y BRP. A partir de la estimación antes mencionada el riesgo de crédito se puede cubrir a través de los Mecanismos de Cobertura definidos en este Reglamento, teniendo en cuenta que este puede afectar las obligaciones de pago a cargo de la Universalidad Banco Av Villas de conformidad con la Prelación de Pagos establecida en este Reglamento en el siguiente orden: (i) pagos a favor del Originador Autorizado por concepto de Residuos; (ii) pagos a los THB Av Villas C; (iii) pagos a los THB Av Villas B, (iv) pago a los THB Av Villas A y; (v) atención de los egresos de la Universalidad Banco Av Villas relacionados en los literales a. hasta h. de la Prelación de Pagos.

10.1.3 Riesgo de contraparte

En los términos estipulados en el Contrato de Administración y en este Reglamento es obligación del Administrador Autorizado el pago de los Gastos de Administración de los Créditos Hipotecarios (hasta la fecha en que la sumatoria del Saldo de Capital Total de los THB AV Villas A, Saldo de Capital Total de los THB AV Villas B y Saldo de Capital Total de los THB AV Villas C sea igual a cero (0)) y de los valores correspondientes a la devolución de alivios y reliquidación o reversión de alivios de Créditos Hipotecarios. Dentro de este contexto se entiende por riesgo de contraparte aquel derivado de un eventual incumplimiento del Administrador Autorizado de sus obligaciones de pago antes

relacionadas, en la medida en que tales pagos deberían ser asumidos directamente contra los recursos de la Universalidad Banco Av Villas generándose desviaciones o desplazamientos del flujo de caja futuro de los Créditos Hipotecarios (proyectado con base en el Modelo de Proyección de Flujo de Caja [**Anexo 6**]), necesario para el pago de intereses y capital de los THB Av Villas.

El riesgo de contraparte se puede estimar dentro de la estructura de la Emisión Banco Av Villas con base en el Modelo de Proyección de Flujo de Caja (**Anexo 6**) tomando como referencia la altura del Término de Vigencia en la cual se presenta el incumplimiento del Administrador Autorizado a sus obligaciones de pago. A partir de la estimación antes mencionada el riesgo de contraparte se puede cubrir a través de los Mecanismos de Cobertura definidos en este Reglamento, teniendo en cuenta que este puede afectar las obligaciones de pago a cargo de la Universalidad Banco Av Villas de conformidad con la Prelación de Pagos establecida en este Reglamento en el siguiente orden: (i) pagos a favor del Originador Autorizado por concepto de Residuos; (ii) pagos a los THB Av Villas C; (iii) pagos a los THB Av Villas B, (iv) pago a los THB Av Villas A y; (v) atención de los egresos de la Universalidad Banco Av Villas relacionados en los literales a. hasta h. de la Prelación de Pagos.

10.1.4 Riesgo de prepago

El riesgo de prepago es definido como la posibilidad de pago de capital de los THB Av Villas en cuantías superiores a las estimadas dentro de los tiempos considerados en la proyección de pagos de capital de los THB Av Villas (definida a partir del modelo de la estructura pasiva de la Emisión TECH). Esta situación, que puede afectar la Vida Promedio Ponderada de los THB Av Villas, se deriva de la imposibilidad de predecir o determinar con exactitud las desviaciones en los flujos de caja futuros de los Créditos Hipotecarios los cuales se proyectan teniendo en cuenta el Modelo de Proyección de Flujo de Caja (**Anexo 6**) como consecuencia de la variación de la tendencia de las siguientes variables: (i) tiempos de trámite los Procesos de Cobro Judicial; (ii) tiempos de venta de los BRP; (iii) tipo de recepción de BRP (voluntaria o por adjudicación en remate judicial) y (iv) severidad de la pérdida estimada en ventas de BRP. En aquellos casos en que los términos de duración de los Procesos de Cobro Judicial y de venta de BRP o la severidad de la pérdida, sean menores a los estimados, la Vida Promedio Ponderada de los THB Av Villas será menor.

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

10.1.5 Riesgo sistémico

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

10.1.6 Otros riesgos relacionados con el Activo Subyacente

10.1.6.1 Riesgo de deterioro de las Garantías Hipotecarias y de BRP

El riesgo de deterioro de las Garantías Hipotecarias se deriva de la posibilidad de que se presenten siniestros por incendio y terremoto que puedan afectar la integridad de la Garantía Hipotecaria y de los BRP. Dicho riesgo de deterioro por incendio y terremoto a la Fecha de Emisión se encuentra cubierto a través de los Seguros que protegen las Garantías Hipotecarias, de conformidad con la relación incluida en el **Anexo de Seguros de los Créditos Hipotecarios (Anexo 5)**. Los Seguros se toman por el valor comercial de la parte destructible de cada Garantía Hipotecaria o BRP. En los términos del Contrato de Administración corresponde a los Administradores Autorizados mantener vigentes y actualizados dichos Seguros sobre las Garantías Hipotecarias o los BRP.

10.1.6.2 Riesgo de muerte de los Deudores

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

10.1.6.3 Riesgo de mercado de las Inversiones Temporales

Es el riesgo derivado de la valorización o desvalorización de las Inversiones Temporales como resultado del costo de liquidar estas inversiones en el mercado de secundario. Para mitigar este riesgo se ha definido: (i) un régimen de Inversiones Temporales del Flujo Recaudado en el cual se establece que las inversiones deben tener un plazo máximo no superior a la siguiente Fecha de Pago y (ii) un régimen de Inversiones Temporales del Fondo de Reserva en el cual se define la necesidad de mantener durante el Término de Vigencia un Componente de Efectivo mínimo equivalente al 6.50% del Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A en cada Fecha de Liquidación.

10.2 Mecanismos de Cobertura

Los Mecanismos de Cobertura han sido estructurados para minimizar el impacto que puedan tener los riesgos de liquidez, crédito y contraparte derivados de los Créditos Hipotecarios en el cumplimiento de las obligaciones de pago a cargo de la Universalidad Banco Av Villas en desarrollo del Proceso de Titularización. La metodología utilizada para la estructuración de los Mecanismos de Cobertura considera análisis estadísticos del Banco Av Villas, de Bancolombia y del BCSC, tomando en cuenta los datos históricos de aproximadamente 19.536 inmuebles recibidos y 9.804 inmuebles vendidos, los cuales cubren períodos de estrés determinados como producto de la denominada “crisis hipotecaria” ocurrida entre 1997–1999, en la cual los precios de los activos inmobiliarios se depreciaron, lo que hizo que las Garantías Hipotecarias perdieran valor aumentando los riesgos de liquidez y crédito de los Créditos Hipotecarios. De acuerdo al análisis estadístico de la información histórica se construyeron los siguientes escenarios esperados a partir de los parámetros definidos por cada una de las Sociedades Calificadoras, en los términos a continuación relacionados:

a. Escenarios definidos por Duff & Phelps de Colombia

Escenario	Tiempo de Duración de los Procesos de Cobro Judicial ¹	Tiempo de duración de los BRP en inventario ²	Severidad de la pérdida	Gastos de Administración de los Créditos Hipotecarios
Escenario Base	Tiempo promedio de 50 recuperación del BRP 42 Meses	Se considera el tiempo promedio ponderado estimado de vender los BRP derivados de Créditos Hipotecarios VIS (16 Meses) y BRP derivados de Créditos Hipotecarios No VIS (16 Meses)	25% que está acorde a la mediana calculada con los datos históricos de las emisiones TECH y históricas	El Administrador Autorizado no deja de cumplir su obligación de asumir los Gastos de Administración de los Créditos Hipotecarios

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

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

La sociedad calificadoras Duff and& Phelps de Colombia asignaría una calificación menor a grado de inversión a un título estructurado con base en el escenario esperado. Por lo tanto y para efectos de mejorar la calificación se implementaron incrementos porcentuales (escenarios de tensión) a las variables que inciden en la proyección del Flujo Recaudado del Activo Subyacente de acuerdo con la siguiente tabla:

Escenario	Tiempo de Duración de los Procesos de Cobro Judicial ³	Tiempo de duración de los BRP en inventario ⁴	Severidad de la pérdida	Gastos de Administración de los Créditos Hipotecarios
Escenario “BBB”	Incremento del tiempo de duración del Proceso de Cobro Judicial en 10% con respecto al escenario esperado	Incremento del tiempo de duración de los BRP en inventario en 10% con respecto al escenario esperado	Incremento del 15% sobre el esperado = 28.5%	El Administrador Autorizado no deja de cumplir su obligación de asumir los Gastos de Administración de los Créditos Hipotecarios
Escenario “A”	Incremento del tiempo de duración del Proceso de Cobro Judicial en 15% con respecto al escenario esperado	Incremento del tiempo de duración de los BRP en inventario en 15% con respecto al escenario esperado	Incremento del 26% sobre el esperado = 31.5%	El Administrador Autorizado no deja de cumplir su obligación de asumir los Gastos de Administración de los Créditos Hipotecarios
Escenario “AA-“	Incremento del tiempo de duración del Proceso de Cobro Judicial en 20% con respecto al escenario esperado	Incremento del tiempo de duración de los BRP en inventario en 20% con respecto al escenario esperado	Incremento del 30% sobre el esperado = 32.5%	El Administrador Autorizado no deja de cumplir su obligación de asumir los Gastos de Administración de los Créditos Hipotecarios
Escenario “AA“	Incremento del tiempo de duración del Proceso de Cobro Judicial en 22.5% con respecto al escenario esperado	Incremento del tiempo de duración de los BRP en inventario en 22.5% con respecto al escenario esperado	Incremento del 33% sobre el esperado = 33.25%	El Administrador Autorizado no deja de cumplir su obligación de asumir los Gastos de Administración de los Créditos Hipotecarios
Escenario “AA+“	Incremento del tiempo de duración del Proceso de Cobro Judicial en 25% con respecto al escenario esperado	Incremento del tiempo de duración de los BRP en inventario en 25% con respecto al escenario esperado	Incremento del 36 % sobre el esperado = 34%	Dependiendo de la calificación de El Administrador Autorizado este deja de cumplir su obligación de asumir los Gastos de Administración de los Créditos Hipotecarios a partir de: AA+: 48 Meses AA: 42 Meses AA-: 36 Meses
Escenario “AAA“	Incremento del tiempo de duración del Proceso de Cobro Judicial en 30% con respecto al escenario	Se incrementa en 30% el tiempo promedio en vender BRP derivados de Créditos Hipotecarios	Incremento del 40 % sobre el esperado = 35%	Dependiendo de la calificación de El Administrador Autorizado este deja de cumplir su obligación de asumir los

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

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

Estresado	esperado			Gastos de Administración de los Créditos Hipotecarios a partir de: AA+: 48 Meses AA: 42 Meses AA-: 36 Meses
------------------	----------	--	--	--

b. Escenarios definidos por BRC Investor Services

Escenario	Tiempo de duración de los Procesos de Cobro Judicial^[1]	Tiempo de duración de los BRP en inventario^[2]	Severidad de la pérdida	Gastos de Administración de los Créditos Hipotecarios
Escenario Base	Tiempo promedio de recuperación del BRP 50 meses	Se considera el tiempo promedio ponderado estimado de vender los BRP derivados de Créditos Hipotecarios VIS (16 meses) y BRP derivados de Créditos Hipotecarios No VIS (16 meses)	25% que está acorde a la mediana calculada con los datos históricos de las emisiones TECH y históricas.	El Administrador Autorizado no deja de cumplir su obligación de asumir los Gastos de Administración de los Créditos Hipotecarios

La sociedad calificador de valores BRC Investor Services asignaría una calificación menor a grado de inversión a un título estructurado con base en el escenario esperado. Por lo tanto y para efectos de mejorar la calificación se implementaron incrementos porcentuales (escenarios de tensión) a las variables que inciden en la proyección del Flujo Recaudado del Activo Subyacente de acuerdo con la siguiente tabla:

Escenario “BBB”	Incremento del tiempo de duración del Proceso de Cobro Judicial en 10% con respecto al escenario esperado	Incremento del tiempo de duración de los BRP en inventario en 10% con respecto al escenario esperado	15%	El Administrador Autorizado no deja de cumplir su obligación de asumir los Gastos de Administración de los Créditos Hipotecarios
Escenario “A”	Incremento del tiempo de duración del Proceso de Cobro Judicial en 15% con respecto al escenario esperado	Incremento del tiempo de duración de los BRP en inventario en 15% con respecto al escenario esperado	26%	El Administrador Autorizado no deja de cumplir su obligación de asumir los Gastos de Administración de los Créditos Hipotecarios
Escenario “AA-“	Incremento del tiempo de duración del Proceso de Cobro Judicial en 20% con respecto al escenario esperado	Incremento del tiempo de duración de los BRP en inventario en 20% con respecto al escenario esperado	30%	El Administrador Autorizado no deja de cumplir su obligación de asumir los Gastos de Administración de los Créditos Hipotecarios
Escenario “AA“	Incremento del tiempo de duración	Incremento del tiempo de duración de los	32%	El Administrador Autorizado no deja de cumplir su

	del Proceso de Cobro Judicial en 22.5% con respecto al escenario esperado	BRP en inventario en 22.5% con respecto al escenario esperado		obligación de asumir los Gastos de Administración de los Créditos Hipotecarios
Escenario “AA+”	Incremento del tiempo de duración del Proceso de Cobro Judicial en 25% con respecto al escenario esperado	Incremento del tiempo de duración de los BRP en inventario en 25% con respecto al escenario esperado	34%	Dependiendo de la calificación de El Administrador Autorizado este deja de cumplir su obligación de asumir los Gastos de Administración de los Créditos Hipotecarios a partir de: AA+: 54 meses AA: 48 meses AA-: 42 meses
Escenario “AAA” Estresado	Incremento del tiempo de duración del Proceso de Cobro Judicial en 30% con respecto al escenario esperado	Se incrementa en 30% el tiempo promedio en vender BRP derivados de Créditos Hipotecarios	35%	Dependiendo de la calificación de El Administrador Autorizado este deja de cumplir su obligación de asumir los Gastos de Administración de los Créditos Hipotecarios a partir de: AA+: 54 meses AA: 48 meses AA-: 42 meses

A partir de los nuevos escenarios de tensión definidos, se estructuraron los Mecanismos de Cobertura suficientes para que los THB Av Villas obtuvieran las calificaciones deseadas. De esta forma, la calificación de los THB Av Villas A equivalente a Doble A (AA+), refleja que con el apoyo de los diferentes Mecanismos de Cobertura los escenarios proyectados de pago de los THB Av Villas A resisten para el caso de (a) Duff & Phelps de Colombia (i) un incremento en el tiempo promedio de la entrega del BRP y en el tiempo en inventario del 25%, (ii) una severidad de la pérdida igual al 34% y (iii) una situación de cesación de pagos por parte de El Banco a los 36 Meses contados a partir de la Fecha de Emisión y (b) para el caso de BRC Investor Services (i) un incremento en el tiempo promedio de la entrega del BRP y en el tiempo en inventario del 25%, (ii) una severidad de pérdida igual al 34% y (iii) una situación de cesación de pagos por parte de El Banco a los 42 Meses contados a partir de la Fecha de Emisión.

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

Normalizados, ni pagos totales del Crédito Hipotecario ni entregas de BRP voluntarios por parte de los Deudores.

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

- **Duff & Phelps de Colombia**

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

- **BRC Investor Services S.A**

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

A título informativo se adjunta como parte integral de este Reglamento el **Anexo 6** explicativo del desarrollo y aplicación de la metodología de (i) proyección de los flujos de caja de los Créditos Hipotecarios y de (ii) estructuración de los Mecanismos de Cobertura en los términos antes relacionados. A continuación se relacionan los Mecanismos de Cobertura de la Emisión, los cuales se aplicarán de conformidad con las siguientes reglas de funcionamiento y orden de prelación:

10.2.1 Fondo de Reserva

10.2.1.1 Reglas de Cobertura

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

10.2.1.2 Composición

El Fondo de Reserva estará conformado por Títulos Negociables y el Componente de Efectivo. La cuantía mínima del Componente en Efectivo en cada Fecha de Liquidación será el equivalente al 6.50% del Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A. Los Títulos Negociables que conforman el Fondo de Reserva a la Fecha de Emisión están representados en su totalidad en títulos TES-Ley 546.

10.2.1.3 Estructura y funcionamiento

El saldo inicial del Fondo de Reserva es el 30% del Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A, a la Fecha de Emisión y se adicionará en cada Fecha de Pago con la Apropiación para el Fondo de Reserva siempre que el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A sea mayor a cero (0). La Cuantía Máxima del Fondo de Reserva corresponde al máximo en cada Fecha de Liquidación entre (i) el equivalente expresado en UVR al 30% del Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A y (ii) tres millones quinientas mil de UVR (3.500.000 UVR).

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

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

10.2.1.4 Condiciones de aplicación

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

10.2.2 Subordinación de la Emisión Banco Av Villas

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

prioridad de pago superior al pago de intereses y capital de los THB Av Villas B y de capital de los THB Av Villas C. Igualmente por virtud de la subordinación de la emisión el pago de capital de los THB Av Villas C se sujeta y condiciona al pago previo de (i) intereses y capital de los THB Av Villas B y (ii) de los demás conceptos relacionados en la Prelación de Pagos que tengan una prioridad de pago superior al pago de capital de los THB Av Villas C.

10.2.2.1 Subordinación de los THB Av Villas B

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

10.2.2.2 Subordinación de los THB Av Villas C

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

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

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

Igualmente la Causal de Suspensión de Pagos de los THB Av Villas B procederá en caso de que el Administrador Autorizado incumpla su obligación de pago de los Gastos de Administración de los Créditos Hipotecarios en desarrollo del Contrato de Administración. En este caso la Causal de Suspensión de Pagos de los THB Av Villas B se mantendrá

vigente a partir del incumplimiento y hasta que el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A se reduzca a cero (0).

10.2.4 Sobrecolateralización

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

La sobrecolateralización de la Emisión Banco Av Villas se estructura a partir del monto resultante de restar (a) la totalidad de los derechos derivados de los Créditos Hipotecarios contenidos en los registros contables del balance del Originador Autorizado por concepto de (i) el resultado de restar (x) la sumatoria de los saldos de capital de los Créditos Hipotecarios en cuentas de balance, los saldos de intereses de los Créditos Hipotecarios en cuentas de balance y los saldos de pagos por cuenta de clientes de los Créditos Hipotecarios en cuentas de balance menos (y) los saldos de los abonos diferidos positivos en cuentas de balance de la Universalidad Banco Av Villas y (ii) los saldos de corrección monetaria de los Créditos Hipotecarios en cuentas contingentes y los saldos de intereses de los Créditos Hipotecarios en cuentas contingentes, menos (b) los montos correspondientes a (i) el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A y (ii) el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas C. El Monto de Sobrecolateralización por el concepto aquí señalado se encuentra relacionado en el numeral 4.1.2.2 de este Reglamento.

Capítulo Décimo primero **Mecanismos** **de supervisión y control Auditoría Externa – Representante Legal de Tenedores**

11.1 Auditoría Externa

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

11.1.1 Funciones

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

11.1.2 Honorarios

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

11.1.3 Remoción y sustitución del Auditor Externo

Habrà lugar a la remoción y sustitución del Auditor Externo con sujeción a los términos contemplados en el Contrato de Prestación de Servicios de Auditoría Externa, por solicitud del Representante Legal de Tenedores o de la Titularizadora. En este último caso se requerirá concepto previo favorable del Representante Legal de Tenedores. Para tal efecto

en todos los casos la Titularizadora presentará una solicitud al Representante Legal de Tenedores para la remoción del Auditor Externo expresando las razones de conveniencia para la Universalidad Banco Av Villas que dan lugar a la solicitud.

11.1.4 Designación del nuevo Auditor Externo

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

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

11.2 Representación Legal de Tenedores

11.2.1 Designación

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

11.2.2 Regulación integral

La totalidad de los derechos y obligaciones derivados de la Representación Legal de Tenedores (i) a cargo y a favor del Representante Legal de Tenedores en el ejercicio de su encargo en el Proceso de Titularización y en particular en relación con la Emisión Banco Av

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

11.2.3 Actividades y obligaciones a cargo del Representante Legal de Tenedores

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

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

- (iii) Comprobar que los THB Av Villas redimidos sean anulados en los términos regulados en este Reglamento así como en el Contrato de Depósito y Administración de la Emisión.
 - (iv) Verificar la constitución, existencia y mantenimiento de los Mecanismos de Cobertura de la Emisión Banco Av Villas de conformidad con los términos previstos en éste Reglamento así como la forma de su utilización.
 - (v) Verificar el cumplimiento por parte de El Banco y de la Titularizadora de sus obligaciones de revelación y divulgación a los Tenedores de información relacionada con la Emisión Banco Av Villas de conformidad con lo dispuesto en la Resolución 775 de 2001 y demás normas que la modifiquen o sustituyan.
 - (vi) Autorizar la terminación anticipada del Contrato de Administración por mutuo acuerdo entre la Titularizadora y el Administrador Autorizado en los términos definidos en tal instrumento.
 - (vii) Autorizar la sustitución del Administrador Autorizado y la designación del Administrador Autorizado Sustituto, en los eventos de terminación del Contrato de Administración.
- d. Informar a los Tenedores, a la IFC (cuando a ello haya lugar) y a la Superintendencia Financiera, a la mayor brevedad posible y por medios idóneos, sobre cualquier incumplimiento de las obligaciones a cargo de El Banco, de la Titularizadora y de las demás Partes Intervinientes en la Emisión Banco Av Villas.
- e. Informar a los Tenedores con periodicidad semestral, y en la Asamblea de Tenedores de THB Av Villas cuando a ello haya lugar, acerca de la situación de los activos titularizados a través de la Emisión Banco Av Villas, sobre el comportamiento y desarrollo de la Emisión Banco Av Villas, sobre las gestiones adelantadas para la representación y defensa de los intereses de los Tenedores y los demás hechos relevantes para los Tenedores en relación con la Emisión Banco Av Villas. Dicho informe deberá ponerse a disposición de los Tenedores a través de los mecanismos de divulgación de información de la Emisión Banco Av Villas establecidos en este Reglamento y por las normas aplicables.
- f. Suministrar por solicitud de los Tenedores, El Banco, la Titularizadora, la IFC o la Superintendencia Financiera, los informes adicionales que se requieran para mantener adecuadamente informados a los Tenedores y a las Partes Intervinientes sobre el comportamiento y desarrollo de la Emisión Banco Av Villas y cualquier otro hecho que pueda afectar sus derechos como Tenedores.
- g. Aceptar su designación y atender las reuniones del Comité de Inversionistas de la Titularizadora en desarrollo de lo dispuesto por la Resolución 275 de 2001, los estatutos

sociales y la reglamentación formulada para el efecto por la Junta Directiva de la Titularizadora.

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

11.2.4 Honorarios del Representante Legal de Tenedores

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

11.3 Regulaciones especiales en relación con la Asamblea de Tenedores de THB Av Villas

11.3.1 Funciones y facultades de la Asamblea de Tenedores de THB Av Villas

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

- a. Aprobar las modificaciones al presente Reglamento y al Prospecto de Colocación de conformidad con los numerales 13.1 y 13.2 de este documento.
- b. Aprobar las cuentas que la Titularizadora presente en su calidad de administrador de la Universalidad Banco Av Villas, cuando ello le fuere requerido.
- c. Remover en cualquier tiempo al Representante Legal de Tenedores y designar su reemplazo siempre que el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A sea igual a cero (0) a la fecha de decisión de la Asamblea de Tenedores de THB Av Villas.
- d. Aprobar la liquidación anticipada de la Universalidad Banco Av Villas en el caso señalado en el numeral 12.3.3 de este Reglamento.
- e. Aprobar la remoción de la Titularizadora como Administrador de la Universalidad Banco Av Villas en los términos del numeral 7.1.4.2 de éste Reglamento y designar a la entidad o agente de manejo que vaya a continuar administrando los Activos Subyacentes y los pasivos de la Universalidad Banco Av Villas.
- f. Las demás que le correspondan por ley o ella misma se determine no reguladas en este Reglamento.

11.3.2 Reglas de funcionamiento

La Asamblea de Tenedores de THB Av Villas se regirá por las siguientes reglas de funcionamiento:

- a. Los Tenedores se reunirán en Asamblea de Tenedores de THB Av Villas, por virtud de convocatoria (i) escrita que efectúe el Representante Legal de Tenedores cuando lo considere conveniente o (ii) mediante aviso publicado con una antelación mínima de cinco (5) Días Hábiles a la fecha de la reunión correspondiente en un diario de amplia circulación nacional. Para la contabilización de éste plazo no se tomará en consideración ni el Día Hábil de publicación de la convocatoria, ni el Día Hábil de celebración de la Asamblea de Tenedores de THB Av Villas. Igualmente la convocatoria será publicada en el sitio de internet de El Banco www.avvillas.com.co con vínculo al sitio de internet de www.titularizadora.com
- b. Igualmente procederá la Asamblea de Tenedores de THB Av Villas por convocatoria efectuada por el Representante Legal de Tenedores por solicitud de la Titularizadora o de un número plural de Tenedores que en su conjunto representen por lo menos el diez por ciento (10%) del Saldo de Capital Total de los THB Av Villas con sujeción al procedimiento señalado en el numeral anterior. En éste último caso, la convocatoria será

realizada por la Superintendencia Financiera, si el Representante Legal de Tenedores no la lleva a cabo.

- c. En la convocatoria se deberá incluir como mínimo (i) el nombre de la entidad o entidades que realizan la convocatoria; (ii) que corresponde a la Asamblea de Tenedores de THB Av Villas; (iii) si se trata de reunión de Asamblea de Tenedores de THB Av Villas de primera, segunda o tercera convocatoria; (iv) el lugar, fecha y hora de la reunión; (v) el orden del día de la reunión; (vi) la indicación a los Tenedores de la necesidad de acreditar su condición directamente o a través de sus apoderados con el certificado para el ejercicio de derechos sociales emitido por Deceval y; (vii) que las decisiones de la Asamblea de Tenedores de THB Av Villas son oponibles y obligatorias para los Tenedores ausentes y disidentes.
- d. La Asamblea de Tenedores de THB Av Villas se reunirá en el domicilio principal de El Banco o en el lugar que se señale en la convocatoria.
- e. Para participar en la Asamblea de Tenedores de THB Av Villas los Tenedores directamente o a través de sus apoderados deberán acreditar su calidad mediante la exhibición del certificado de para ejercicio de derechos sociales emitido por Deceval.
- f. Estarán facultados para participar en la Asamblea de Tenedores de THB Av Villas los Tenedores.
- g. Para efectos de su participación y ejercicio del derecho al voto en la Asamblea de Tenedores de THB Av Villas, los Tenedores tendrán un número de votos equivalente al monto total en UVR de su inversión en THB Av Villas, a la fecha de la Asamblea de Tenedores de THB Av Villas. En caso de que el monto total de la inversión en UVR no corresponda a un número entero, dicho monto se aproximará al valor entero inferior.
- h. En materia de deliberaciones, decisiones y mayorías se aplicarán las siguientes reglas:
 - (i) La Asamblea de Tenedores de THB Av Villas podrá deliberar válidamente con la presencia de cualquier número plural de Tenedores que represente a la fecha de la Asamblea de Tenedores de THB Av Villas (a) no menos del 51% del Saldo de Capital Total de los THB Av Villas y; (b) no menos del 51% del Saldo de Capital Total de THB Av Villas A, o en su defecto no menos del 51% del Saldo de Capital Total de THB Av Villas B en caso de que el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A sea igual a cero (0) a la fecha de la Asamblea de Tenedores de THB Av Villas. En caso de que el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A y de los B sea igual a cero (0) la deliberación procederá siempre que se encuentre un número plural de Tenedores que representen no menos del 51% del Saldo de Capital Total de los THB Av Villas C. Las decisiones se adoptarán por la Mayoría Absoluta de los votos presentes en la reunión.

- (ii) Si no hubiera quórum para deliberar y decidir en la reunión de primera convocatoria se citará a una nueva Asamblea de Tenedores de THB Av Villas para ser realizada como mínimo el sexto (6) Día Hábil siguiente a la fecha de la primera reunión convocada. En este caso la Asamblea de Tenedores de THB Av Villas podrá deliberar válidamente con la presencia de cualquier número plural de Tenedores, siempre que se encuentre presente cualquier número plural de tenedores de THB Av Villas A, o en su defecto cualquier número plural de tenedores de THB Av Villas B en caso de que el Saldo de Capital Vigente de los THB Av Villas A sea igual a cero (0) a la fecha de la Asamblea de Tenedores de THB Av Villas. En caso de que el Saldo de Capital Vigente de los THB Av Villas A y de los THB Av Villas B sea igual a cero (0) la deliberación procederá siempre que se encuentre un número plural de Tenedores de THB Av Villas C. Las decisiones se adoptarán por la Mayoría Absoluta de los votos presentes en la reunión.
- (iii) Sin perjuicio de lo señalado en el numeral anterior para el caso de las decisiones extraordinarias a continuación relacionadas se dará aplicación al siguiente procedimiento para deliberaciones, decisiones y mayorías:

En aquellos casos en que se vaya a decidir sobre (a) la liquidación anticipada de la Universalidad Banco Av Villas en el caso señalado en el numeral 12.3.3 de este Reglamento; (b) la remoción de la Titularizadora como Administrador de la Universalidad Banco Av Villas de conformidad con el numeral 7.1.4.2 de éste Reglamento o; (c) la designación de la entidad o agente de manejo que vaya a continuar administrando los activos subyacentes y los pasivos de las Universalidad Banco Av Villas en los casos señalados en el numeral 7.1.4 de este Reglamento, la Asamblea de Tenedores de THB Av Villas correspondiente para poder deliberar válidamente requerirá la presencia de un número plural de Tenedores que represente (a) no menos del 80% del Saldo de Capital Total de los THB Av Villas y (b) no menos del 80% del Saldo de Capital Total de THB Av Villas A, o del Saldo de Capital Total de THB Av Villas B en caso de que el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A sea igual a cero (0) a la fecha de la Asamblea de Tenedores de THB Av Villas. En caso de que el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A y de los THB Av Villas B sea igual a cero (0) la deliberación procederá siempre que se encuentre un número plural de Tenedores que representen no menos del 80% del Saldo de Capital Total de los THB Av Villas C. En éste caso, las decisiones se adoptarán por la Mayoría Absoluta de los votos presentes en la reunión.

Si no hubiera quórum para deliberar y decidir en la reunión de primera convocatoria respecto a los temas relacionados en este literal, podrá convocarse a una segunda reunión de Asamblea de Tenedores de THB Av Villas para ser realizada como mínimo el cuarto (4) Día Hábil siguiente a la fecha de la primera reunión convocada. En este caso la Asamblea de Tenedores de THB Av Villas podrá deliberar válidamente con la presencia de cualquier número plural de Tenedores que represente (a) no menos del 40% del Saldo de Capital Total de los THB Av Villas y; (b) no menos del 40% del Saldo de Capital Total de THB Av Villas A, o del

Saldo de Capital Total de THB Av Villas B en caso de que el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A sea igual a cero (0) a la fecha de la Asamblea de Tenedores de THB Av Villas. En caso de que el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A y de los THB Av Villas B sea igual a cero (0) la deliberación procederá siempre que se encuentre un número plural de Tenedores que representen no menos del 40% del Saldo de Capital Total de los THB Av Villas C. En este caso las decisiones se adoptarán por la Mayoría Absoluta de los votos presentes en la reunión.

Si no hubiera quórum para deliberar y decidir en la reunión de segunda convocatoria se citará a una nueva Asamblea de Tenedores de THB Av Villas para ser realizada como mínimo el cuarto (4) Día Hábil siguiente a la fecha de la segunda reunión convocada. En este caso la Asamblea de Tenedores de THB Av Villas podrá deliberar válidamente con la presencia de cualquier número plural de Tenedores siempre que se encuentre presente en la reunión correspondiente (a) cualquier número plural de Tenedores de THB Av Villas A, o en su defecto (b) cualquier número plural de Tenedores de THB Av Villas B en caso de que el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A sea igual a cero (0) a la fecha de la Asamblea de Tenedores de THB Av Villas. En caso de que el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A y de los THB Av Villas B sea igual a cero (0) la deliberación procederá siempre que se encuentre cualquier número plural de Tenedores de los THB Av Villas C. Las decisiones se adoptarán por la Mayoría Absoluta de los votos presentes en la reunión.

- (iv) La Asamblea de Tenedores de THB Av Villas será presidida por el Representante Legal de Tenedores quien a su vez designará un secretario para la respectiva reunión. De las deliberaciones y decisiones de la Asamblea de Tenedores de THB Av Villas se dejará constancia en actas suscritas por el Presidente y su secretario y por lo menos por dos (2) de los asistentes a la reunión correspondiente quienes serán designados por la Asamblea de Tenedores de THB Av Villas por Mayoría Absoluta. Las decisiones de la Asamblea de Tenedores de THB Av Villas deberán consignarse en un libro de actas que para el efecto llevará el Representante Legal de Tenedores. Las decisiones de la Asamblea de Tenedores de THB Av Villas con el cumplimiento de los requisitos aquí establecidos que consten en actas debidamente aprobadas, prestarán mérito ejecutivo frente a las obligaciones que se impongan a los Tenedores y obligarán a los ausentes y a los disidentes.
- i. La Asamblea de Tenedores de THB Av Villas no podrá tomar resoluciones definitivas en asuntos distintos de aquellos indicados en la convocatoria una vez agotado el orden del día.
- j. En lo no previsto en este Reglamento en relación con las reglas de funcionamiento de la Asamblea de Tenedores de THB Av Villas, se dará aplicación a las disposiciones contenidas en los artículos 1.2.4.16 y siguientes de la Resolución 400 de 1995 (o la norma que la modifique o adicione) y en su defecto las disposiciones del Código de Comercio que regulan las asambleas de accionistas de las sociedades anónimas.

- k. Habrá lugar a la realización de Asamblea de Tenedores de THB AV Villas siempre que el Saldo de Capital Vigente de los THB AV Villas A, de los THB AV Villas B y THB AV Villas C sea mayor o cero (0)

Capítulo Décimo segundo **Vigencia, terminación y liquidación de la Universalidad Banco Av Villas**

12.1 Término de Vigencia

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

12.2 Causales de terminación

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

12.3 Eventos de liquidación anticipada de la Universalidad Banco Av Villas

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

12.3.1 En los casos en que haya lugar a la liquidación anticipada de la Universalidad TECH.

12.3.2 En caso de que el Administrador Autorizado incumpla su obligación de pago de los Gastos de Administración de los Créditos Hipotecarios en desarrollo del Contrato de Administración siempre que el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A y THB Av Villas B sea igual a cero (0).

12.3.3 Siempre que el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A sea igual a cero (0) y en todos los casos previa decisión de la Asamblea de Tenedores de THB Av Villas, en caso de llegarse a presentar alguno de los eventos constitutivos de Riesgo Sistémico o cualquier otro evento que a juicio de la Titularizadora o del Representante Legal de Tenedores afecten o puedan afectar sustancialmente y de manera adversa y material los pagos correspondientes a los THB Av Villas B y a los THB Av Villas C, su valor de mercado para los Inversionistas y en general el comportamiento de la Emisión Banco Av Villas.

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

12.4 Procedimiento liquidatorio de la Universalidad Banco Av Villas

En los casos en que haya lugar a alguno de los eventos de liquidación anticipada de la Universalidad Banco Av Villas relacionados en el numeral 12.3 anterior, el procedimiento liquidatorio de la Universalidad Banco Av Villas se sujetará a las siguientes reglas:

12.4.1 Procedimiento en caso de liquidación anticipada por los eventos señalados en los numerales 12.3.1, 12.3.2 y 12.3.4

En el caso de liquidación anticipada de la Universalidad Banco Av Villas derivado de alguno de los eventos relacionados en los numerales 12.3.1, 12.3.2 y 12.3.4 de este Reglamento, la decisión correspondiente se entenderá formalizada en la fecha de la comunicación mediante la cual la Titularizadora ponga en conocimiento del Representante Legal de Tenedores la ocurrencia de la condición relacionada en tales numerales según corresponda. Dicha comunicación también será puesta en conocimiento de los Tenedores y del público en general a través de su publicación en el sitio de internet de El Banco www.avvillas.com.co con vínculo al sitio de internet de www.titularizadora.com y mediante su reporte como información eventual en los términos establecidos por la Superintendencia Financiera. Para efectos del procedimiento liquidatorio aquí señalado la Titularizadora se sujetará al siguiente procedimiento:

12.4.1.1 La Titularizadora procederá a la venta de los Activos Subyacentes dentro de un plazo de tres (3) Meses contados a partir de la fecha de formalización de la decisión de liquidación anticipada de la Universalidad Banco Av Villas. Con el producto de la venta parcial o total de los Activos Subyacentes se procederá al pago de las obligaciones a cargo de la Universalidad Banco Av Villas, con sujeción a la Prelación de Pagos en los términos de este Reglamento.

12.4.1.2 En caso de no ser posible dentro del término de tres (3) Meses contados a partir de la fecha de formalización de la decisión de la liquidación anticipada de la Universalidad Banco Av Villas realizar la venta de la totalidad o parte de los Activos Subyacentes en los términos del numeral anterior, la Titularizadora podrá realizar el pago de las obligaciones a cargo de la Universalidad Banco Av Villas, en especie, mediante la asignación de los Activos Subyacentes a los Tenedores y a los titulares de derechos contra la Universalidad Banco Av Villas en desarrollo del Proceso de Titularización, hasta concurrencia del valor de los Activos Subyacentes con sujeción a la Prelación de Pagos.

Para el efecto y en caso de pagos a favor de Tenedores y titulares de derechos contra la Universalidad Banco Av Villas que se encuentren en un mismo orden

de prelación, los Activos Subyacentes correspondientes serán asignados a prorrata de su valor. Los bienes muebles e inmuebles se asignarán por su avalúo comercial.

12.4.1.3 Al efectuar el Prepago de la Emisión, la Titularizadora deberá advertir a los Tenedores y demás titulares de derechos contra la Universalidad Banco Av Villas, que en ningún caso El Banco y/o la Titularizadora serán responsables con su patrimonio por los saldos insolutos si llegaren a existir.

12.4.1.4 La Titularizadora adoptará las decisiones necesarias para la liquidación de la Universalidad Banco Av Villas en los términos antes señalados dando aplicación en lo pertinente las reglas establecidas en el Código de Comercio para la liquidación de sociedades.

12.4.2 Procedimiento en caso de liquidación anticipada por el evento señalado en el numeral 12.3.3

En el caso de llegarse a presentar el evento relacionado en el numeral 12.3.3 y siempre que el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A sea igual a cero (0), se dará aplicación al siguiente procedimiento:

12.4.2.1 El Representante Legal de Tenedores convocará a la Asamblea de Tenedores de THB Av Villas en los términos y de conformidad con las condiciones establecidas en éste Reglamento.

12.4.2.2 Con la finalidad de informar adecuadamente a los Tenedores sobre las razones que darían lugar a la liquidación anticipada de la Universalidad Banco Av Villas en los términos aquí señalados, la Titularizadora deberá preparar y poner a disposición de los Tenedores durante el término de la convocatoria a la Asamblea de Tenedores de THB Av Villas, un informe detallado en el cual (i) se expliquen las razones por las cuales se considera se debe proceder a la liquidación anticipada en los términos aquí señalados, (ii) se indiquen las razones por las cuales dicha situación afecta o puede afectar sustancialmente y de manera adversa y material los pagos correspondientes a los THB Av Villas B y a los THB Av Villas C, su valor de mercado para los Inversionistas y en general el comportamiento de la Emisión Banco Av Villas; (iii) la información financiera, administrativa, legal o de cualquier otra naturaleza relacionada con la Emisión Banco Av Villas que sea necesaria para la adecuada comprensión y entendimiento de la situación; y (iv) una síntesis de los efectos que dicha decisión tendría para los Tenedores. Dicho informe deberá contener además el concepto del Representante Legal de Tenedores sobre la situación presentada y sus efectos. El informe mencionado será puesto en conocimiento de los Tenedores y del público en general (i) a través del sitio de internet de El Banco www.avvillas.com.co con vínculo al sitio de internet de la Titularizadora

www.titularizadora.com y (ii) mediante su reporte como información eventual en los términos establecidos por la Superintendencia de Financiera.

- 12.4.2.3** Las deliberaciones y decisiones de la Asamblea de Tenedores de THB Av Villas convocada en los términos aquí señalados se sujetarán para efectos de quórum y mayorías al procedimiento señalado en el numeral 11.3.2 literal h. (iii) de éste Reglamento.
- 12.4.2.4** La decisión de liquidación anticipada de la Universalidad Banco Av Villas, en caso de ser aprobada en los términos relacionados en éste numeral, se entenderá formalizada en la fecha de la reunión de la Asamblea de Tenedores de THB Av Villas en la cual sea aprobada. Dicha decisión también será puesta en conocimiento de los Tenedores y del público en general (i) a través de su publicación en el sitio de internet de El Banco www.avvillas.com.co con vínculo al sitio de internet www.titularizadora.com y (ii) mediante su reporte como información eventual en los términos establecidos por la Superintendencia Financiera.
- 12.4.2.5** Una vez formalizada la decisión de liquidación anticipada de la Universalidad Banco Av Villas en los términos aquí señalados, la Titularizadora deberá proceder a la liquidación anticipada de la Universalidad Banco Av Villas, dando aplicación al procedimiento definido en el numeral 12.4.1 de éste Reglamento.

Capítulo Décimo tercero Generalidades

13.1 Modificaciones al Reglamento

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

Banco Av Villas en desarrollo del Proceso de Titularización en los términos señalados en este Reglamento. En caso de que el Saldo de Capital Total de los THB AV Villas sea igual a cero (0), la modificación del Reglamento sólo requerirá de la aprobación de la Titularizadora y de los titulares de los Residuos.

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

13.2 Prospecto de Colocación

Además del presente Reglamento la información relativa a la Emisión Banco Av Villas estará contenida a título exclusivamente informativo en el Prospecto de Colocación, en el cual se incluye información de importancia relativa a la Emisión Banco Av Villas y al Proceso de Titularización. Las modificaciones al Prospecto de Colocación se sujetarán al régimen y condiciones de autorización señalados en el numeral 13.1 anterior. El Prospecto de Colocación puede ser consultado en el sitio de internet de El Banco www.avvillas.com.co con vínculo al sitio de internet www.titularizadora.com.

13.3 Impuesto de timbre

El presente Reglamento no está sujeto al impuesto de timbre de conformidad con lo señalado por el artículo 46 de la Ley 633 de 2000.

13.4 Ley aplicable

El presente Reglamento se regirá e interpretará de conformidad con las leyes de la República de Colombia.

13.5 Solución de controversias

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

13.5.1 Mecanismos de autocomposición

La solución de las controversias o diferencias se sujetarán en una primera instancia a procedimientos de autocomposición, tales como la negociación directa. Para tal efecto las partes en controversia dispondrán de ocho (8) días calendario contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra por escrito en tal sentido, para ponerse de

acuerdo en el nombramiento de un amigable componedor. El amigable componedor deberá pronunciarse en forma definitiva sobre el asunto que se someta a su consideración, dentro de los treinta (30) días calendario, siguientes a su nombramiento.

13.5.2 Conciliación

En el evento en el cual las partes no lleguen a un acuerdo en la designación del amigable componedor o a una solución a través del procedimiento de autocomposición, la controversia se someterá al trámite de conciliación ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá. Para tal efecto dispondrán de un término de quince (15) días calendario contados a partir de la fecha en que una cualquiera de ellas requiera por escrito a la otra en tal sentido.

13.5.3 Cláusula compromisoria

Evacuadas las etapas relacionadas en los numerales 13.5.1 y 13.5.2 anteriores, sin que se hubiere logrado solucionar la disputa, las partes en controversia someterán la diferencia o disputa a un Tribunal de Arbitramento designado por la Cámara de Comercio de Bogotá mediante sorteo entre los árbitros inscritos en las listas que se lleven en el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantiles de dicha Cámara. El Tribunal constituido se sujetará a lo dispuesto en la Ley 446 de 1998, el Decreto 1818 de 1998 y demás normas concordantes y actuará conforme a las siguientes normas: El Tribunal (i) estará integrado por tres (3) árbitros; (ii) decidirá en derecho y su fallo será obligatorio para las partes; (iii) funcionará en la ciudad de Bogotá D.C en el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C y; (iv) los costos y gastos del arbitramento serán de cuenta de la parte que resultare vencida.

13.6 Validez

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

13.7 Comunicaciones

Las comunicaciones o informaciones que deban ser dirigidas a El Banco o a la Titularizadora con ocasión de la expedición del presente Reglamento, podrán ser remitidas por correo, vía fax o correo electrónico a las siguientes direcciones.

El Banco	Carrera 13 No. 27-47, Piso 24,;Tel: 2412600 Ext.5111 Dirección electrónica: cvelez@avillas.com.co
La Titularizadora	Carrera 9A No. 99-02, Piso 7, Bogotá D.C Teléfono 6183030, fax 6183018 Dirección electrónica: inversionistas@titularizadora.com

Se suscribe en la ciudad de Bogotá D.C el quince (15) de diciembre de 2005, por parte del representante legal de El Banco y del representante legal de la Titularizadora en señal de aceptación a los derechos y obligaciones a su cargo estipulados en este Reglamento derivadas de su condición de administrador de la Universalidad Banco Av Villas y del Proceso de Titularización, en dos ejemplares originales con autenticación de firmas y reconocimiento de documento.

Original Firmado

Carlos Alberto Vélez Moreno
c.c. No. 19.454.361 de Bogotá
Representante legal
Banco Av Villas

Original Firmado

Alberto Gutiérrez Bernal
c.c. No. 10.235.220 de Manizales
Representante legal
Titularizadora Colombiana S.A.

Capítulo Décimo cuarto

Anexos

- 14.1 Anexo 1** Definiciones
- 14.2 Anexo 2** Créditos Hipotecarios
- 14.3 Anexo 3** Relación de Títulos Negociables a la Fecha de Emisión
- 14.4 Anexo 4** Flujo de fondos proyectado de los Créditos Hipotecarios
- 14.5 Anexo 5** Seguros de los Créditos Hipotecarios
- 14.6 Anexo 6** Anexo explicativo del desarrollo y aplicación de la metodología de (i) proyección de los flujos de caja de los Créditos Hipotecarios y de (ii) estructuración de los Mecanismos de Cobertura de la Emisión TECH
- 14.7 Anexo 7** Tabla de Saldo de Capital Programado de los THB Av Villas A

Anexo 1

Definiciones

- 1. Acta de Aceptación de la Liquidación del Precio de Readquisición**

Es el documento en el cual se instrumenta el acuerdo de Las Partes en relación con la Liquidación del Precio de Readquisición en los términos del numeral 6.3.2.3 de este Reglamento.
- 2. Activos Subyacentes**

Son los activos descritos en la Sección 4.1 de este Reglamento.
- 3. Acuerdo de Intención**

Es el acuerdo de intención y confidencialidad suscrito entre El Banco y la Titularizadora de fecha 30 de noviembre de 2005 en el cual se establecen las obligaciones en cabeza de cada entidad para el desarrollo del Proceso de Titularización.
- 4. Administrador Autorizado**

Es el Banco Av Villas S.A.
- 5. Administrador Autorizado Sustituto**

Es la persona jurídica designada por la Titularizadora para realizar el Proceso de Administración de Créditos Hipotecarios en el evento de la sustitución del Administrador Autorizado en desarrollo del Contrato de Administración.
- 6. Administrador del Proceso de Titularización**

Titularizadora Colombiana S.A.
- 7. Administrador de la Universalidad Banco Av Villas**

Titularizadora Colombiana S.A.
- 8. Año**

Es un período de doce (12) Meses calendario.
- 9. Año Fiscal**

Es el período de doce (12) Meses transcurrido entre el primero 1 de enero y el 31 de diciembre de cada Año.
- 10. Apropiación para el Fondo de Reserva**

Es el resultado de restar en cada Fecha de Liquidación (i) la Cuantía Máxima del Fondo de Reserva menos (ii) el Saldo de Capital del Fondo de Reserva ambos en la Fecha de Liquidación, siempre y cuando el resultado sea mayor o igual a cero (0).
- 11. Asamblea de Tenedores de THB Av Villas**

Es la Asamblea de Tenedores de THB Av Villas de conformidad con lo dispuesto en el numeral 11.3 de

este Reglamento.

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

- 23. Comisión de Administración** Es la remuneración a favor del Administrador Autorizado en los términos definidos en el numeral 8.3 de este Reglamento o el Administrador Autorizado Sustituto por su gestión en desarrollo del Proceso de Administración en los términos del Contrato de Administración.
- 24. Comisión de Disponibilidad** Es el monto equivalente a la sumatoria de (i) la Comisión de Disponibilidad IFC y (ii) la Comisión de Disponibilidad TC.
- 25. Comisión de Disponibilidad IFC** Comisión a favor de la IFC que se causa al momento del otorgamiento del Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial IFC. Es el monto equivalente al resultado de multiplicar (i) la Tasa IFC por (ii) el Saldo Disponible del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC calculado a la Fecha de Pago de la Comisión de Disponibilidad de los Mecanismos de Cobertura Parcial.
- 26. Comisión de Disponibilidad TC** Comisión a favor de la Titularizadora que se causa a al momento del otorgamiento del Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC. Es el monto equivalente al resultado de multiplicar (i) la Tasa TC por (ii) el Saldo Disponible del Mecanismo de Cobertura Parcial TC, calculado a la Fecha de Pago de la Comisión de Disponibilidad de los Mecanismos de Cobertura Parcial.
- 27. Comisión de Inicio** Comisión (Front-end-Fee) a favor de la IFC por un valor equivalente al menor entre (i) la cantidad de 73.972 UVR y (ii) el 1% del Saldo Disponible del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC en la Fecha de Emisión.
- 28. Comisión Operativa** Es el valor establecido a favor de la IFC en la sección 3.2.2 del Credit Enhancement Facility Agreement TIPS E-1.
- 29. Comisión de Supervisión** Es el valor establecido a favor de la IFC en la sección 3.2.2 del Credit Enhancement Facility Agreement TIPS E-1
- 30. Comité de Inversionistas** Es el comité creado por la Titularizadora conformado

por representantes de inversionistas institucionales en los términos definidos por la Resolución 275 de 2001 de la Superintendencia de Valores.

- | | |
|---|--|
| 31. Componente de Efectivo | Es el monto en efectivo del Fondo de Reserva en cada Fecha de Liquidación. |
| 32. Comunicación de Aceptación/Rechazo de la Liquidación del Precio de Readquisición | Es la comunicación a cargo de El Banco en la cual informa a la Titularizadora su aceptación o rechazo a la Liquidación del Precio de Readquisición del Crédito Hipotecario. |
| 33. Contrato de Administración | Es el contrato de administración de Créditos Hipotecarios suscrito entre la Titularizadora y el Administrador Autorizado o el Administrador Autorizado Sustituto en los casos en que haya lugar. |
| 34. Contrato de Depósito y Administración de la Emisión Banco Av Villas | Es el contrato suscrito entre el Emisor y Deceval mediante el cual se entrega en depósito y administración el Título Global que contiene la totalidad de THB Av Villas emitidos. |
| 35. Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial IFC | Es el Credit Enhancement Facility Agreement (CEFA) suscrito entre la Titularizadora y la IFC para cubrir parcialmente los defectos del flujo recaudado de la Universalidad TECH |
| 36. Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC | Es el documento otorgado por la Titularizadora por medio del cual se obliga a cubrir parcialmente los defectos del flujo recaudado de la Universalidad TECH |
| 37. Contrato de Prestación de Servicios de Auditoría Externa | Es el contrato de prestación de servicios suscrito entre la Titularizadora y el Auditor Externo que reglamenta los términos y condiciones en que se desarrollará la Auditoría Externa de la Universalidad Banco Av Villas y del Proceso de Titularización. |
| 38. Contrato de Representación Legal de Tenedores | Es el contrato suscrito entre la Titularizadora y el Representante Legal de Tenedores y el cual regula la gestión de representación legal de Tenedores de la Emisión Banco Av Villas y del Proceso de Titularización. |
| 39. Costos de los Mecanismos de | Son la Comisión de Disponibilidad, los Intereses |

Cobertura Parcial	sobre el Saldo Utilizado de los Mecanismos de Cobertura Parcial, la Comisión de Inicio, la Comisión Operativa y la Comisión de Supervisión.
40. Credit Enhancement Facility Agreement TIPS E-1	Es el contrato de cobertura crediticia IFC suscrito entre la IFC y la Titularizadora el primero de mayo de 2002, mediante el cual se regulan las condiciones del mecanismo de cobertura parcial de la Universalidad TIPS E-1, y el cual contiene las condiciones de pago de la Comisión de Supervisión y la Comisión Operativa.
41. Créditos Hipotecarios	Son los créditos hipotecarios otorgados para la financiación de vivienda VIS y No VIS y que se encuentran en Proceso de Cobro Judicial como consecuencia del incumplimiento de los Deudores a sus obligaciones contenidas en los Pagarés y las escrituras públicas de Hipoteca relacionados en el Anexo 2 de este Reglamento.
42. Créditos Hipotecarios Normalizados	Son aquellos Créditos Hipotecarios que como resultado del pago parcial o la reestructuración de las obligaciones vencidas a cargo del Deudor (i) presentan una situación de mora en el pago del Crédito Hipotecario menor o igual a 30 días al Cierre Mensual de cada Mes durante el Período de Normalización o (ii) son objeto de terminación del Proceso de Cobro Judicial correspondiente ante el juzgado civil de conocimiento por parte del Administrador Autorizado.
43. Crédito Hipotecario Readquirido	Es el Crédito Hipotecario que es readquirido por el Originador Autorizado en desarrollo de su obligación de Readquisición de Créditos Hipotecarios.
44. Créditos Hipotecarios Relacionados	Son aquellos Créditos Hipotecarios que se encuentran amparados por una misma Hipoteca.
45. Cuantía Máxima del Fondo Reserva	Es el máximo en cada Fecha de Liquidación entre (i) el equivalente expresado en UVR al 30% del Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A a la Fecha de Liquidación y (ii) tres millones quinientas mil UVR (3.500.000 UVR).
46. Cuenta de Manejo de Disponible-Fondo de Reserva	Es la cuenta SEBRA asignada por la Titularizadora en su calidad de Administrador de la Universalidad

Banco Av Villas, en la cual El Banco deberá transferir los recursos del Componente de Efectivo para la conformación del Fondo de Reserva o cualquier otra cuenta que designe la Titularizadora si el SEBRA deja de operar.

- 47. Cuenta de Recaudo** Es la cuenta SEBRA asignada por la Titularizadora en su calidad de administrador de la Universalidad Banco Av Villas, en la cual el Administrador Autorizado deberá transferir la totalidad del Flujo Recaudado de conformidad con los términos y condiciones establecidos en los Contratos de Administración o cualquier otra cuenta que designe la Titularizadora si el SEBRA deja de operar.
- 48. Cuotas Anticipadas** Pagos por concepto de capital y/o intereses recibidos de los Deudores de los Créditos Hipotecarios Normalizados por valores superiores a las cuotas programadas estipuladas en los respectivos Pagarés.
- 49. Cupón Corrido** Es la tasa de interés efectiva anual convertida en su modalidad de pago Mes vencido dividida entre 30 días multiplicada (i) por el número de días entre la Fecha de Emisión y la Fecha de Pago de la Emisión TECH (base de cálculo 360/360) para los THB Av Villas A y (ii) por el número de días entre la Fecha de Emisión y la Fecha de Pago de los THB Av Villas B y los THB Av Villas C (base de cálculo 360/360) para los THB Av Villas B y los THB Av Villas C.
- 50. Debida Diligencia** Es el procedimiento de evaluación y revisión técnica y legal de los Créditos Hipotecarios, incluyendo pero sin limitarse a, el análisis financiero, la revisión de la Documentación de Originación y la verificación y validación de información comercial, financiera y jurídica de los Créditos Hipotecarios.
- 51. Deceval** Es el Depósito Centralizado de Valores de Colombia S.A. quien actúa como administrador de los pagos de la Emisión Banco Av Villas.
- 52. Deudores** Son las personas naturales deudoras de los Créditos Hipotecarios y que deben realizar los pagos mensuales correspondientes de conformidad con las condiciones de los Pagarés y de las Garantías

Hipotecarias por ellos otorgados.

- 53. Día Hábil** Es el día en que los establecimientos de crédito están abiertos al público en Bogotá, Colombia. El día sábado en ningún caso será considerado como Día Hábil.
- 54. Día Hábil IFC** Es el día en que los establecimientos de crédito estén abiertos al público en Bogotá, Colombia y en New York, New York.
- 55. DNP** Es el Departamento Nacional de Planeación.
- 56. Documentación de Originación** Son (i) las copias de los Pagarés a que se refiere el numeral 3.4.11 de este Reglamento, las copias de las escrituras públicas de constitución de Hipoteca con constancia de prestar mérito ejecutivo a que se refiere el numeral 3.4.11 de este Reglamento, los certificados de libertad y tradición de la Garantía Hipotecaria y la copias de las actuaciones procesales adelantadas en desarrollo del Proceso de Cobro Judicial en donde conste la etapa del trámite procesal en que se encuentra el Crédito Hipotecario y (ii) las escrituras públicas y los certificados de libertad y tradición mediante las cuales se acredita la propiedad de los BRP registrados en la Universalidad Banco Av Villas.
- 57. Emisor** Es el Banco Av Villas.
- 58. Emisión Banco Av Villas** Es la emisión Banco Av Villas E-2 a través de la cual se emiten los THB Av Villas y la cual hace parte de la Emisión TECH.
- 59. Emisión Bancolombia** Es la emisión Bancolombia a través de la cual se emiten los THB Bancolombia y la cual hace parte de la Emisión TECH.
- 60. Emisión BCSC** Es la emisión BCSC a través de la cual se emiten los THB BCSC y la cual hace parte de la Emisión TECH.
- 61. Emisión TECH** Es la emisión TECH E-3 a través de la cual se retitularizan los THB Av Villas A, los THB Bancolombia A, los THB BCSC A y se emiten los TECH.

62. **El Banco** Es el Banco Av Villas.
63. **Excedentes del Fondo de Reserva** Son los mayores valores del Fondo de Reserva que se presentan cuando el resultado de restar (x) el Saldo de Capital del Fondo de Reserva menos (y) la Cuantía Máxima Fondo de Reserva a la Fecha de Liquidación, es mayor a cero (0).
64. **Fecha de Cierre** Es el 29 de noviembre de 2005, la cual se toma como fecha de referencia para determinar el Saldo de los Créditos Hipotecarios y la Liquidación Final del Precio de Transferencia de Créditos Hipotecarios.
65. **Fecha de Corte de Readquisición** Es la fecha que corresponde hasta los 10 Días Hábiles inmediatamente anteriores a la Fecha de Readquisición.
66. **Fecha de Cumplimiento de la Subasta** Es la fecha que se establece en el aviso de oferta pública de TECH del Primer Lote en que los suscriptores de TECH del Primer Lote deben pagar el valor de los TECH.
67. **Fecha de Cumplimiento del Underwriting** Es la fecha que se establece en el aviso de oferta pública de TECH del Segundo Lote en que los suscriptores de TECH del Segundo Lote deben pagar el valor de los TECH.
68. **Fecha de Cumplimiento del Underwriting de los THB Av Villas B y de los THB Av Villas C** Es la fecha que se establece en el Aviso de Oferta Pública de los THB Av Villas B y de los THB Av Villas C en que los suscriptores de los THB Av Villas B y de los THB Av Villas C deben pagar el valor de los THB Av Villas B y de los THB Av Villas C.
69. **Fecha de Emisión** Es la fecha de emisión de los THB Av Villas y que corresponde a la fecha de (i) creación de la Universalidad Banco Av Villas mediante la suscripción del presente Reglamento y (ii) separación patrimonial de los Activos Subyacentes.
70. **Fecha de Emisión Bancolombia** Es la fecha de emisión de los THB Bancolombia y que corresponde a la fecha de (i) creación de la Universalidad Bancolombia y (ii) separación patrimonial de los activos subyacentes que conforma

la Universalidad Bancolombia.

- 71. Fecha de Emisión BCSC** Es la fecha de emisión de los THB BCSC y que corresponde a la fecha de (i) creación de la Universalidad BCSC y (ii) separación patrimonial de los activos subyacentes que conforma la Universalidad BCSC.
- 72. Fecha de Emisión TECH E-3** Es la fecha de emisión de los TECH y corresponde a la fecha de (i) creación de la Universalidad TECH y (ii) separación patrimonial de los activos subyacentes de la Universalidad TECH.
- 73. Fecha de Liquidación** Corresponderá al día 8 de cada Mes contado a partir de la Fecha de Emisión. Cuando el día definido como Fecha de Liquidación no corresponda a un Día Hábil, la Fecha de Liquidación será el Día Hábil inmediatamente siguiente.
- 74. Fechas de Pago** Corresponderá al día 15 de cada Mes contado a partir de la Fecha de Emisión. Cuando el día definido como Fecha de Pago no corresponda a un Día Hábil, el pago se realizará el Día Hábil inmediatamente siguiente.
- 75. Fecha de Pago de la Comisión de Disponibilidad de los Mecanismos de Cobertura Parcial** (i) Para la primera fecha de pago de (x) la Comisión de Disponibilidad IFC, corresponde al quinto Día Hábil IFC siguiente a la Fecha de Emisión y de (y) la Comisión de Disponibilidad TC, corresponde a la primera Fecha de Pago y; (ii) para los pagos subsiguientes será la Fecha de Pago inmediatamente siguiente al día del aniversario de la Fecha de Emisión TECH E-3 de cada Año.
- 76. Fecha de Pago de la Emisión TECH** Corresponde a la Fecha de Cumplimiento de la Subasta o la Fecha de Cumplimiento del Underwriting, la que sea posterior, en la cual los suscriptores de los THB Av Villas A deben pagar el valor de los THB Av Villas A.
- 77. Fecha de Pago de los THB Av Villas B y los THB Av Villas C.** Corresponde a la Fecha de Cumplimiento del Underwriting de los THB Av Villas B y de los THB Av Villas C, en la cual los suscriptores de los THB Av Villas B y de los THB Av Villas C deben pagar el valor de los THB Av Villas B y de los THB Av

Villas C.

- 78. Fecha Posterior de Pago** Es la fecha posterior a la primera Fecha de Pago en que la Titularizadora realiza pagos por concepto de egresos iniciales.
- 79. Fecha de Readquisición** Es la fecha en la cual el El Banco realiza la Readquisición de Créditos Hipotecarios de la Universalidad Banco Av Villas.
- 80. Fondo de Reserva** Es el Fondo de Reserva Banco Av Villas el cual hace parte de los Mecanismos de Cobertura de la Emisión Banco Av Villas en los términos definidos en el numeral 10.2.1 de este Reglamento.
- 81. Flujo Recaudado** Corresponde a la totalidad de los recursos recibidos por la Universalidad Banco Av Villas por concepto de intereses, capital o cualquier otro concepto derivado o relacionado con los Créditos Hipotecarios, los Créditos Hipotecarios Normalizados y los BRP, determinado en cada Fecha de Liquidación para el Período de Recaudo inmediatamente anterior a dicha Fecha de Liquidación. Hacen parte del Flujo Recaudado pero sin limitarse, las sumas correspondientes a (i) el pago total o parcial del Saldo de los Créditos Hipotecarios como resultado entre otros del pago directo del Deudor o por recaudo de sumas pagadas por terceros en desarrollo del remate de Garantías Hipotecarias; (ii) el pago total, o parcial del Saldo de los Créditos Hipotecarios en este último caso como resultado de procesos de Reestructuración de Créditos Hipotecarios; (iii) recuperación total o parcial del Saldo de los Créditos Hipotecarios como resultado de ventas de BRP; (iv) recaudos de valores por concepto de arras o cláusulas penales en desarrollo de contratos de promesa de compraventa de BRP; (v) recaudos por concepto de arrendamientos de BRP; (vi) recaudos por concepto de Primas de Seguros de los Créditos Hipotecarios y de los Créditos Hipotecarios Normalizados; (vii) Prepagos de los Créditos Hipotecarios Normalizados; (viii) pagos concepto de la Readquisición de Créditos Hipotecarios; (ix) pagos recibidos por concepto de la Cesión de Créditos Hipotecarios, de la Cesión de Créditos Hipotecarios Normalizados y la venta de Créditos Hipotecarios

Normalizados; (x) los recursos derivados de la enajenación de los Créditos Hipotecarios y Créditos Hipotecarios Normalizados (xi) los pagos de indemnizaciones provenientes de Seguros de los Créditos Hipotecarios y de los Créditos Hipotecarios Normalizados; (xii) Excedentes del Fondo de Reserva; (xiii) el Saldo de Capital del Fondo de Reserva en caso de que el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A sea igual a cero (0) en la Fecha de Liquidación; y (xiv) los valores recibidos del Administrador Autorizado por el monto equivalente a la disminución del Saldo de los Créditos Hipotecarios como consecuencia de una decisión judicial o administrativa en firme de cualquier clase que ordene la reliquidación de los Créditos Hipotecarios y/o la reversión de los alivios aplicados en desarrollo de lo señalado por la Ley 546 de 1999.

- 82. Garantía Hipotecaria** Es el inmueble sobre el cual el Deudor constituyó gravamen hipotecario con el fin de respaldar el pago de los Créditos Hipotecarios.
- 83. Gastos de Administración de los Créditos Hipotecarios** Son los incurridos por el Administrador Autorizado para el desarrollo del Proceso de Administración en los términos del numeral 8.2.1.2 de este Reglamento.
- 84. Gastos de Administración y Venta de BRP** Son aquellos gastos incurridos en la gestión de administración y venta de BRP incluyendo pero sin limitarse a (i) la recepción y saneamiento físico y jurídico del BRP, incluyendo el pago de obligaciones pendientes relacionadas con la administración y mantenimiento del BRP; (ii) el alistamiento y adecuación física del BRP; (iii) pago de las primas de Seguros para el mantenimiento del BRP debidamente asegurado durante el tiempo en que se realiza la gestión de su venta; (iv) el mantenimiento y conservación del BRP incluyendo su vigilancia, pagos por impuestos, administración y servicios públicos, reparaciones locativas, aseo y demás actividades que garanticen su buen estado de mantenimiento; (v) las comisiones de venta del BRP; (vi) costos de elaboración y firma de promesas y escrituras públicas de compraventa incluyendo gastos de escrituración en la proporción que se haya acordado con el comprador del BRP y los costos correspondientes a impuesto de

beneficencia y registro por el registro de las escrituras públicas de compraventa; (vii) la realización de gestiones para el registro de las escrituras públicas de compraventa y obtención de certificados de libertad y tradición y la entrega real y material de los BRP objeto de venta; (viii) en los casos en que haya lugar, los costos en que se deba incurrir para dar cumplimiento a la obligación de saneamiento por vicios redhibitorios de los BRP que sean vendidos a terceros por el Administrador Autorizado.

85. Gastos de Cobranza Jurídica y Administrativa

Son aquellos gastos incurridos por el Administrador Autorizado o a cargo de la Universalidad Banco AV Villas una vez la sumatoria del Saldo de Capital Total de los THB AV Villas A, del Saldo de Capital Total de los THB AV Villas B y del Saldo de Capital Total de los THB AV Villas C sea igual a cero (0) en los Procesos de Cobro Judicial tales como honorarios a favor de los abogados externos designados para adelantar los Procesos de Cobro Judicial, las costas decretadas en desarrollo de tales procesos, honorarios de peritos, cauciones judiciales, notificaciones, gastos requeridos para el otorgamiento de escrituras públicas, realización de gestiones requeridas para la cancelación de Garantías Hipotecarias a la terminación de los Procesos de Cobro Judicial y todos las necesarias para obtener el pago parcial o total del Crédito Hipotecario, Crédito Hipotecario Normalizado o recepción del BRP de forma voluntaria por parte del Deudor.

86. Gastos de Debida Diligencia

Son los gastos incurridos en el proceso de Debida Diligencia.

87. Hipoteca

Es el gravamen hipotecario constituido por el Deudor con el fin de respaldar el pago de su Crédito Hipotecario.

88. IFC

Es la International Finance Corporation (por su sigla en inglés).

89. Indemnizaciones Provenientes de Seguros

Son las sumas de dinero desembolsadas por las Aseguradoras a favor de la Universalidad Banco Av Villas, de conformidad con los términos y condiciones de los Seguros.

- 90. Indicador de Severidad** Es el indicador al que se hace referencia en el numeral 10.2.3 de este Reglamento que se calcula como el resultado de restar uno (1) menos el resultado de dividir (i) la sumatoria de los Ingresos Totales por BRP y Garantías Hipotecarias mas los Ingresos Totales por Readquisición de los Créditos Hipotecarios entre (ii) la sumatoria del Saldo UVR - Crédito Hipotecario Total mas el Saldo UVR-Crédito Hipotecario Readquirido Total.
- 91. Ingresos Totales por BRP y Garantías Hipotecarias** Es la sumatoria denominada en UVR de los montos recibidos a partir de la Fecha de Emisión por concepto de (i) venta de BRP y (ii) recaudos pagados por terceros por remate de Garantías Hipotecarias, tomando como referencia la UVR vigente a la fecha de registro en la contabilidad de la Universalidad Banco Av Villas (a) de la venta del BRP o (b) del monto recibido por concepto del remate de la Garantía Hipotecaria.
- 92. Ingresos Totales por Readquisición de Créditos Hipotecarios** Es la sumatoria denominada en UVR de los montos recibidos a partir de la Fecha de Emisión por concepto de la Readquisición de los Créditos Hipotecarios tomando como referencia la UVR vigente a la fecha en que se registró en la contabilidad de la Universalidad Banco Av Villas el pago por concepto de la Readquisición del Crédito Hipotecario.
- 93. Intereses de Readquisición** Corresponden al resultado de multiplicar (a) la Tasa Dinámica vigente a la Fecha de Corte de Readquisición por (b) el saldo de capital de los Créditos Hipotecarios en cuentas de balance de la Universalidad Banco Av Villas denominado en UVR a la Fecha de Emisión y por (c) el resultado de dividir (i) el número de días transcurrido entre la Fecha de Emisión y la Fecha de Readquisición entre (ii) 360.
- 94. Intereses sobre el Saldo Utilizado de los Mecanismos de Cobertura Parcial** Son los (i) Intereses sobre el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC y (ii) Intereses sobre el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC, conjuntamente considerados.

- 95. Intereses sobre el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC** Son los intereses por concepto de Utilizaciones del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC liquidados a la Tasa de Interés sobre el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC.
- 96. Intereses sobre el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC** Son los intereses por concepto de Utilizaciones del Mecanismo de Cobertura Parcial TC liquidados a la Tasa de Interés sobre el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC.
- 97. Inversiones Temporales** Son las Inversiones Temporales del Flujo Recaudado y las Inversiones Temporales del Fondo de Reserva conjuntamente consideradas.
- 98. Inversiones Temporales del Flujo Recaudado** Son las inversiones realizadas con los recursos del Flujo Recaudado con sujeción a las reglas definidas en el numeral 7.4.5.1 de este Reglamento.
- 99. Inversiones Temporales del Fondo de Reserva** Son las inversiones realizadas con los recursos del Fondo de Reserva con sujeción a las reglas definidas en el numeral 7.4.5.2 de de este Reglamento.
- 100. Inversionistas** Son las personas naturales o jurídicas suscriptores de los THB Av Villas.
- 101. Liquidación Final del Precio de Transferencia de Créditos Hipotecarios** Es el procedimiento para determinar en la Fecha de Cierre, el Precio de Transferencia de Créditos Hipotecarios.
- 102. Liquidación del Precio de Readquisición del Crédito Hipotecario** Es el procedimiento para determinar en la Fecha de Corte de Readquisición el Precio de Readquisición.
- 103. LTV** Es la relación saldo de capital del Crédito Hipotecario en cuentas de balance / valor de la Garantía Hipotecaria de dos formas: (i) Original: al momento de la originación del Crédito Hipotecario y (ii) Actual: a la fecha de expedición de este Reglamento de conformidad con la metodología definida en el numeral 5.2.5 de este Reglamento.
- 104. Manual Administración** Es el documento emitido por la Titularizadora en el que se establecen todos los procedimientos y mecanismos de operación para a cargo del Administrador Autorizado para llevar cabo el

Proceso de Administración.

105. Manual de Originación

Es el documento emitido por la Titularizadora en el que se establecen todos los procedimientos y mecanismos de operación para llevar a cabo el proceso de separación patrimonial de los Activos Subyacente, de creación de la Universalidad Banco Av Villas y de Readquisición de Créditos Hipotecarios.

106. Mayoría Absoluta

Es aquella conformada por (i) la mitad más uno de los votos correspondientes a los Tenedores presentes en la Asamblea de Tenedores de THB Av Villas y; (ii) la mitad más uno de los votos correspondientes a los THB Av Villas A presentes en la reunión correspondiente, o en su defecto la mitad más uno de los votos correspondientes a los THB Av Villas B en caso de que el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A sea igual a cero (0) a la fecha de la Asamblea de Tenedores de THB Av Villas o la mitad más uno de los votos correspondientes a los THB Av Villas C en caso de que el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A y THB Av Villas B sea igual a cero (0) a la fecha de la Asamblea de Tenedores de THB Av Villas.

107. Mecanismos de Cobertura

Son el Fondo de Reserva, la subordinación de la emisión, las Causales de Suspensión de Pagos de los THB Av Villas B y la sobrecolateralización de la Emisión Banco Av Villas.

108. Mecanismos de Cobertura Parcial

Son el Mecanismo de Cobertura Parcial IFC y el Mecanismo de Cobertura Parcial TC, conjuntamente considerados.

109. Mecanismo de Cobertura Parcial IFC

Es el *Credit Enhancement Facility* otorgado por la IFC para proveer recursos a la Universalidad TECH para cubrir parcialmente los defectos del flujo recaudado de la Universalidad TECH hasta en una proporción equivalente al Saldo Máximo del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC.

110. Mecanismo de Cobertura Parcial TC

Es el mecanismo de liquidez otorgado por la Titularizadora para proveer recursos a la Universalidad TECH para cubrir parcialmente los

defectos del flujo recaudado de la Universalidad TECH hasta en una proporción equivalente al Saldo Máximo del Mecanismo de Cobertura Parcial TC.

111. **Mes** Es un (1) mes calendario.
112. **Monto de Sobrecolateralización** Es el valor correspondiente a la sobrecolateralización, mecanismo de cobertura de la Emisión Banco Av Villas definido en el numeral 10.2.4 de este Reglamento.
113. **Notificación de Readquisición** Es la comunicación remitida por la Titularizadora al Originador Autorizado en la cual le informa sobre la existencia de Créditos Hipotecarios en SDNC o sobre la existencia de Créditos Hipotecarios Normalizados.
114. **Originador Autorizado** Es el Banco Av Villas S.A.
115. **Pagarés** Son los títulos valores otorgados por los Deudores en favor del Originador Autorizado, los cuales contienen los términos y condiciones de los respectivos Créditos Hipotecarios y sus reestructuraciones cuando a ello hubiere lugar.
116. **Pago de Capital Anticipado de los THB Av Villas A** Son los pagos de capital a los THB Av Villas A cuando (i) hay lugar a la aplicación de la Causal de Suspensión de Pagos de los THB Av Villas B una vez se hayan efectuado los pagos relacionados en los literales a. hasta k. inclusive de la Prelación de Pagos, (ii) existen recursos del Flujo Recaudado una vez efectuados los pagos relacionados en los literales a. hasta m. inclusive de la Prelación de Pagos y (iii) en los casos en que a la Fecha de Liquidación el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A menos el Pago de Capital Programado de los THB Av Villas A que se deba realizar en la Fecha de Pago inmediatamente siguiente, sea igual o inferior al Saldo de Capital del Fondo de Reserva.
117. **Pago de Capital Programado de los THB Av Villas A** Es el pago de capital que se debe realizar a los THB Av Villas A en cada Fecha de Pago.
118. **Pago Mínimo de** Corresponde a la diferencia denominada en UVR entre

Capital de los THB Av Villas A	el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A y el Saldo Máximo de Capital de los THB Av Villas A que corresponda en la Tabla de Saldo de Capital Programado de los THB Av Villas A, a la Fecha de Liquidación. En ningún caso dicha diferencia será inferior a cero (0).
119. Parámetros de Certificación	Son las condiciones establecidas por la Titularizadora que debe cumplir y mantener una persona jurídica para tener la calidad de Administrador Autorizado, y se encuentran relacionados en el Manual de Administración.
120. Parámetros de Selección	Son las condiciones y características que deben cumplir los Créditos Hipotecarios para su separación patrimonial del Originador Autorizado de acuerdo a lo establecido en el numeral 5.1 de este Reglamento.
121. Partes Intervinientes	Son la relacionadas en el numeral 1.1 de este Reglamento.
122. Período de Liquidación de Intereses	(i) Para el primer pago de intereses es el primer Mes transcurrido entre la Fecha de Emisión y la Fecha de Pago y; (ii) para los pagos subsiguientes corresponde al período transcurrido entre el día siguiente a la Fecha de Pago inmediatamente anterior y la Fecha de Pago del Mes correspondiente. En ambos casos se tomará base de liquidación 360/360.
123. Período de Normalización	Corresponde al término de seis (6) Meses contados a partir del cierre del corte Mensual en el cual se llevó a cabo el pago parcial o la reestructuración de obligaciones a cargo del Deudor derivadas del Crédito Hipotecario.
124. Período de Recaudo	(i) Para la primera Fecha de Liquidación será el período transcurrido entre la Fecha de Emisión y el día 6 del primer Mes contado a partir de la Fecha de Emisión y; (ii) para las Fechas de Liquidación subsiguientes será el comprendido entre el día inmediatamente siguiente a la fecha de terminación del Período de Recaudo inmediatamente anterior y el día 6 de cada Mes.
125. Pesos Colombianos	Es la moneda legal colombiana.

- 126. Póliza de Cumplimiento** Es la póliza de seguros que respalda el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Administrador Autorizado en desarrollo del Contrato de Administración en los términos señalados en el numeral 8.4 de este Reglamento.
- 127. Póliza de Infidelidad y Riesgos Financieros** Es la póliza que debe mantener vigente el Administrador Autorizado durante el Término de Vigencia en los términos señalados en el numeral 8.4 de este Reglamento.
- 128. Póliza de Vida Grupo Deudores** Es el contrato de seguro individual de deudores o el contrato de seguro de grupo deudores, bajo los cuales se amparan individualmente a través de certificados de seguro la vida de cada Deudor.
- 129. Póliza de Seguro de Incendio y Terremoto** Es el contrato de seguro individual o los contratos de seguro colectivo, bajo los cuales se amparan individualmente, a través de certificados de seguro, los riesgos de incendio, terremoto y riesgos afines que pesan sobre cada Garantía Hipotecaria.
- 130. Portafolio Seleccionado** Corresponde a la totalidad de los Créditos Hipotecarios que hacen parte del Activo Subyacente.
- 131. Precio Par** Es el definido en el numeral 9.3.8 de este Reglamento.
- 132. Precio de Readquisición de Créditos Hipotecarios** Es el valor por el cual se lleva a cabo la Readquisición de Créditos Hipotecarios en los términos establecidos en el numeral 6.3 de este Reglamento.
- 133. Precio de Transferencia de los Activos Subyacentes** Es la sumatoria de los valores correspondientes a (i) el Precio de Transferencia de los Créditos Hipotecarios, (ii) Precio de Transferencia de los Títulos Negociables y (iii) el valor correspondiente al Componente de Efectivo separado patrimonialmente como parte de los Activos Subyacentes.
- 134. Precio de Transferencia de los Créditos Hipotecarios** Es el mayor valor entre (a) el valor denominado en UVR registrado contablemente por el Originador Autorizado a la Fecha de Cierre resultante de restar (x) la sumatoria de (i) los saldos de capital de los

Créditos Hipotecarios en cuentas de balance, (ii) los saldos de intereses de los Créditos Hipotecarios en cuentas de balance y (iii) los saldos de pagos de los Créditos Hipotecarios por cuenta de clientes en cuentas de balance menos (y) las provisiones registradas contablemente por el Originador Autorizado sobre (i) los saldos de capital de los Créditos Hipotecarios en cuentas de balance, (ii) los saldos de intereses de los Créditos Hipotecarios en cuentas de balance y (iii) los saldos de pagos por cuenta de clientes de los Créditos Hipotecarios en cuentas de balance y menos (z) la sumatoria de (i) el saldo del pasivo diferido de los Créditos Hipotecarios en cuentas de balance y (ii) el saldo de los abonos diferidos positivos en cuentas de balance y (b) el valor en UVR resultante de sumar (i) el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A más (ii) Saldo de Capital THB Av Villas C ambos a la Fecha de Emisión.

135. Precio de Transferencia de los Títulos Negociables

Es el valor nominal de los Títulos Negociables.

136. Prelación de Pagos

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

137. Prepago de los Créditos Hipotecarios Normalizados

Cuando ocurre alguno de los siguientes eventos: (i) el pago total y/o parcial anticipado del Saldo de los Créditos Hipotecarios Normalizados; (ii) en los casos en que se reciban pagos por Cuotas Anticipadas a capital e intereses de los Créditos Hipotecarios Normalizados; (iii) el pago total o parcial del Saldo de los Créditos Hipotecarios Normalizados como consecuencia del reconocimiento de indemnizaciones provenientes de Seguros; y (iv) cualquier otro evento en virtud del cual se reciban pagos de Saldos de los Créditos Hipotecarios Normalizados en fechas anteriores a las establecidos en el Pagaré que documenta cada Crédito Hipotecario Normalizado.

- 138. Prepago de la Emisión** Corresponde al pago (i) del capital de los THB Av Villas con anterioridad a la fecha de su vencimiento final y (ii) de todas la obligaciones de la Universalidad Banco Av Villas para con las Partes Intervinientes, como consecuencia de la liquidación anticipada de la Universalidad Banco Av Villas.
- 139. Primas de Seguros de los Créditos Hipotecarios y de los BRP** Son los valores que se deben pagar mensualmente como precio de los Seguros de cada Crédito Hipotecario, de los Créditos Hipotecarios Normalizados y de los BRP.
- 140. Primer Lote** Son los TECH colocados mediante Subasta Holandesa en desarrollo de la oferta pública de TECH que realice la Titularizadora.
- 141. Proceso de Administración** Es la gestión realizada por el Administrador Autorizado o el Administrador Autorizado Sustituto para la administración de los Créditos Hipotecarios, los Créditos Hipotecarios Normalizados y los BRP.
- 142. Procesos de Cobro Judicial** Son los procesos ejecutivos hipotecarios y los procesos ejecutivos mixtos tramitados para el cobro de los Créditos Hipotecarios.
- 143. Proceso de Titularización** Es el proceso de titularización de Créditos Hipotecarios y la retitularización de los THB Av Villas A, de los THB Bancolombia A y de los THB BCSC A.
- 144. Prospecto de Colocación** Es el prospecto de colocación de la Emisión Banco Av Villas.
- 145. Readquisición de Créditos Hipotecarios** Obligación a cargo del Originador Autorizado en cualquier momento durante el Término de Vigencia de la Emisión Banco Av Villas de readquirir los Créditos Hipotecarios y pagar el Precio de Readquisición de Créditos Hipotecarios, en los términos señalados en el numeral 6.3 de este Reglamento.
- 146. Reestructuración del Crédito Hipotecario** Es el acuerdo celebrado con los Deudores mediante el cual se modifican las condiciones originalmente pactadas de los Créditos Hipotecarios para permitir a los Deudores el cumplimiento de sus obligaciones

	derivadas de los Créditos Hipotecarios.
147. Reglamento	Es el Reglamento de Emisión de THB Av Villas.
148. Reglamento TECH	Es el Reglamento de Emisión de los TECH.
149. Reglas de Subordinación de la Emisión	Son las definidas en el numeral 10.2.2 de este Reglamento.
150. Representante Legal de Tenedores	Es <u>Helm Trust S.A.</u>
151. Residuos	Son los valores en dinero o en especie resultantes después del pago de la totalidad de las obligaciones a cargo de la Universalidad Banco Av Villas relacionadas en los literales a. hasta r. de la Prelación de Pagos.
152. Saldo de Capital del Fondo de Reserva	Corresponde a la sumatoria de (i) el valor nominal de los Títulos Negociables y (ii) el Componente de Efectivo.
153. Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A	Es la sumatoria de los Saldos de Capital Vigente de los THB Av Villas A denominada en UVR.
154. Saldo de Capital Total de los THB Av Villas B	Es la sumatoria de los Saldos de Capital Vigente de los THB Av Villas B denominada en UVR.
155. Saldo de Capital Total de los THB Av Villas C	Es la sumatoria de los Saldos de Capital Vigente de los THB Av Villas C denominada en UVR.
156. Saldo de Capital Total de los THB Av Villas de la Serie	Es la sumatoria de los Saldos de Capital Vigente de los THB Av Villas de cada Serie denominada en UVR.
157. Saldo de Capital Total de los THB Bancolombia A	Es la sumatoria de los Saldos de Capital Vigente de los THB Bancolombia A denominada en UVR.
158. Saldo de Capital Total de los THB BCSC A	Es la sumatoria de los Saldos de Capital Vigente de los THB BCSC A denominada en UVR.
159. Saldo de Capital Total de los TECH 2010	Es la sumatoria de los Saldos de Capital Vigente de los TECH 2010 denominada en UVR.
160. Saldo de Capital Total de los TECH 2012	Es la sumatoria de los Saldos de Capital Vigente de los TECH 2012 denominada en UVR.

- 161. Saldo de Capital Vigente de los TECH 2010** Para (i) la primera fecha de liquidación es el saldo de capital de los TECH 2010 denominado en UVR a la Fecha de Emisión TECH E-3 y; para (ii) las fechas de liquidación subsiguientes será el resultado de restar el Saldo de Capital Vigente de los TECH 2010 denominado en UVR a la Fecha de Liquidación inmediatamente anterior menos el pago de capital programado y el pago de capital anticipado de los TECH 2010 denominados en UVR realizados en la Fecha de Pago inmediatamente anterior.
- 162. Saldo de Capital Vigente de los TECH 2012** Para (i) la primera fecha de liquidación es el saldo de capital de los TECH 2012 denominado en UVR a la Fecha de Emisión TECH E-3 y; para (ii) las fechas de liquidación subsiguientes será el resultado de restar el Saldo de Capital Vigente de los TECH 2012 denominado en UVR a la Fecha de Liquidación inmediatamente anterior menos el pago de capital programado y el pago de capital anticipado de los TECH 2012 denominados en UVR realizados en la Fecha de Pago inmediatamente anterior.
- 163. Saldo de Capital Vigente de los THB Av Villas A** Para (i) la primera Fecha de Liquidación es el saldo de capital de los THB Av Villas A denominado en UVR a la Fecha de Emisión y; para (ii) las Fechas de Liquidación subsiguientes será el resultado de restar el Saldo de Capital Vigente de los THB Av Villas A denominado en UVR a la Fecha de Liquidación inmediatamente anterior menos los Pagos de Capital Programados y Anticipados de los THB Av Villas A denominados en UVR realizados en la Fecha de Pago inmediatamente anterior.
- 164. Saldo de Capital Vigente de los THB Av Villas B** Para (i) la primera Fecha de Liquidación es el saldo de capital de los THB Av Villas B denominado en UVR a la Fecha de Emisión y; para (ii) las Fechas de Liquidación subsiguientes será el resultado de restar el Saldo de Capital Vigente de los THB Av Villas B denominado en UVR a la Fecha de Liquidación inmediatamente anterior menos los pagos de capital de los THB Av Villas B denominados en UVR realizados en la Fecha de Pago inmediatamente anterior.
- 165. Saldo de Capital Vigente de los** Para (i) la primera Fecha de Liquidación es el saldo de

THB Av Villas C

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

166. Saldo de Capital Vigente de los THB Bancolombia A

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

167. Saldo de Capital Vigente de los THB BCSC A

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

168. Saldo de los Créditos Hipotecarios

Es el resultado de restar (a) la sumatoria denominada en UVR de (i) los saldos de capital de los Créditos Hipotecarios en cuentas de balance, (ii) los saldos de intereses de los Créditos Hipotecarios en cuentas de balance, (iii) los saldos de pagos por cuenta de clientes en cuentas de balance de los Créditos Hipotecarios, (iv) los saldos de corrección monetaria de los Créditos Hipotecarios en cuentas contingentes y (v) los saldos de intereses de los Créditos Hipotecarios en cuentas contingentes registrados contablemente en la Universalidad Banco Av Villas menos (b) el saldo de los abonos diferidos positivos

en cuentas de balance de la Universalidad Banco Av Villas.

169. Saldo de los Créditos Hipotecarios en Cuentas de Balance

Corresponde a la sumatoria denominada en UVR de (i) los saldos de capital de los Créditos Hipotecarios en cuentas de balance, (ii) los saldos de intereses de los Créditos Hipotecarios en cuentas de balance y (iii) los saldos de pagos por cuenta de clientes en cuentas de balance de los Créditos Hipotecarios.

170. Saldo de los Créditos Hipotecarios Normalizados

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

171. Saldo de los Créditos Hipotecarios Readquiridos

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

172. Saldo Disponible de los Mecanismos de Cobertura Parcial

Corresponde en la Fecha de Emisión y en cada Fecha de Liquidación a una cantidad equivalente a la sumatoria de (i) el Saldo Disponible del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC y (ii) el Saldo Disponible del Mecanismo de Cobertura Parcial TC.

173. Saldo Disponible del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC

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

- 174. Saldo Disponible del Mecanismo de Cobertura Parcial TC** Corresponde en la Fecha de Emisión y en cada Fecha de Liquidación a una cantidad denominada en UVR igual a (i) el Saldo Máximo del Mecanismo de Cobertura Parcial TC menos (ii) el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC sin que en ningún caso sea menor a cero (0).
- 175. Saldo Máximo de los Mecanismos de Cobertura Parcial** Es el equivalente a la sumatoria de (i) el Saldo Máximo del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC y (ii) el Saldo Máximo del Mecanismo de Cobertura Parcial TC, en cada Fecha de Liquidación.
- 176. Saldo Máximo del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC** Es el equivalente al menor valor entre el equivalente en Pesos Colombianos a (i) 7.397.190 UVR y (ii) 2.25% de la sumatoria del Saldo de Capital Total de los TECH 2010 y Saldo de Capital Total de los TECH 2012 en cada Fecha de Liquidación.
- 177. Saldo Máximo del Mecanismo de Cobertura Parcial TC** Es el equivalente al menor valor entre el equivalente en Pesos Colombianos a (i) 9.041.010 UVR y (ii) 2.75% de la sumatoria del Saldo de Capital Total de los TECH 2010 y Saldo de Capital Total de los TECH 2012 en cada Fecha de Liquidación.
- 178. Saldo Máximo de Capital de los THB Av Villas A** Es el saldo de capital denominado en UVR que corresponde a los THB Av Villas A en cada Fecha de Liquidación de conformidad con la Tabla de Saldo de Capital Programado de los THB Av Villas A.
- 179. Saldo Total del Activo Subyacente** Es valor resultante de sumar (i) el Saldo de los Créditos Hipotecarios, (ii) el valor contable de los BRP en cuentas de balance de la Universalidad Banco Av Villas y (iii) el Saldo de Capital del Fondo de Reserva, en cualquier momento durante el Término de Vigencia.
- 180. Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC** Es el valor denominado en UVR equivalente a la suma de todas las Utilizaciones del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC que se encuentran pendientes de pago a la IFC.
- 181. Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC** Es el valor denominado en UVR equivalente a la suma de todas las Utilizaciones del Mecanismo de Cobertura Parcial TC que se encuentran pendientes

de pago a la Titularizadora.

182. Saldo UVR - Crédito Hipotecario

Es el resultado de dividir (a) la sumatoria de (i) los saldos de capital de los Créditos Hipotecarios en cuentas de balance y (ii) los saldos de corrección monetaria de los Créditos Hipotecarios en cuentas contingentes entre (b) la UVR vigente a la fecha en que se registró en la contabilidad de la Universalidad Banco Av Villas (i) el BRP correspondiente o (ii) el monto recibido por concepto del remate de la Garantía Hipotecaria.

183. Saldo UVR-Crédito Hipotecario Readquirido

Es el resultado de dividir (a) la sumatoria de (i) los saldos de capital de los Créditos Hipotecarios Readquiridos en cuentas de balance y (ii) los saldos de corrección monetaria de los Créditos Hipotecarios Readquiridos en cuentas contingentes entre (b) la UVR vigente a la fecha en que se registró en la contabilidad de la Universalidad Banco Av Villas el monto recibido por concepto de la Readquisición del Crédito Hipotecario.

184. Saldo UVR-Crédito Hipotecario Readquirido Total

Es la sumatoria de los Saldos UVR-Crédito Hipotecario Readquirido.

185. Saldo UVR - Crédito Hipotecario Total

Es la sumatoria de los Saldos UVR-Crédito Hipotecario correspondientes a Créditos Hipotecarios en relación con los cuales (i) los BRP resultantes fueron vendidos o (ii) sus Garantías Hipotecarias fueron rematadas.

186. SDNC

Significa, Situación de No Conformidad en los términos definidos en el numeral 6.3.1.1 de este Reglamento.

187. SEBRA

Es el sistema de transacciones electrónicas administrado por el Banco de la República.

188. Segundo Lote

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

189. Seguros

Son la póliza de grupo vida Deudores, de incendio y terremoto, riesgos afines y en general todos los seguros que amparen riesgos relacionados con los

Créditos Hipotecarios, con los Deudores, con las Garantías Hipotecarias o con los BRP.

- 190. Series** Son las series en que están divididos los THB Av Villas de la siguiente forma: THB Av Villas A: Serie única A 2012, THB Av Villas B: Serie única B 2015, THB Av Villas C: Serie C-1 2015, Serie C-2 2015, Serie C-3 2015.
- 191. Sociedades Calificadoras** Son (i) Duff & Phelps de Colombia y (ii) BRC Investor Services S.A.
- 192. Subasta Holandesa** Es el mecanismo a través del cual se realizará la colocación del Primer Lote de TECH por conducto de la BVC.
- 193. Tabla de Saldo de Capital Programado de los THB Av Villas A** Es la tabla en donde se relaciona para cada Fecha de Liquidación el Saldo Máximo de Capital de los THB Av Villas A que se adjunta a este Reglamento como **Anexo 7**.
- 194. Tasa de Comisión de Exito** Es el monto resultante de multiplicar (i) el resultado de restar la Tasa Facial Máxima Promedio Ponderada menos la Tasa Facial Final Promedio Ponderada por (ii) el resultado de dividir 30% entre 12.
- 195. Tasa de Interés sobre el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC** Equivalente a la sumatoria a la Fecha de Liquidación de (i) 2% mas (ii) la Tasa IFC
- 196. Tasa de Interés sobre el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC** Equivalente a la sumatoria a la Fecha de Liquidación de (i) 2% mas (ii) la Tasa TC
- 197. Tasa Dinámica** Es la tasa de interés Mensual que se paga a los THB Av Villas A calculada como el resultado de dividir (a) la sumatoria a la Fecha de Liquidación de (i) el Saldo de Capital Total de los TECH 2010 multiplicado por la Tasa Facial Final TECH 2010 del período correspondiente, (ii) el Saldo de Capital Total de los TECH 2012 multiplicado por la Tasa Facial Final TECH 2012 del período correspondiente, (iii) el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC multiplicado por la Tasa de Interés sobre el Saldo Utilizado del

Mecanismo de Cobertura Parcial IFC del período correspondiente y (iv) el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC multiplicado por la Tasa de Interés sobre el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC del período correspondiente, entre (b) la sumatoria a la Fecha de Liquidación de (i) el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A, (ii) el Saldo de Capital Total de los THB BCSC A y (iii) el Saldo de Capital Total de los THB Bancolombia A, en todos los casos denominados en UVR.

**198. Tasa Facial Final
TECH 2010**

Es la tasa de interés aplicable a los TECH 2010 como resultado de la adjudicación por tasa realizada a través de la Subasta Holandesa. En el evento de que ninguno de los TECH 2010 del Primer Lote se coloque a través de la Subasta Holandesa la Tasa Facial Final TECH 2010 será igual a la Tasa Facial Máxima.

**199. Tasa Facial Final
TECH 2012**

Es la tasa de interés aplicable a los TECH 2012 como resultado de la adjudicación por tasa realizada a través de la Subasta Holandesa. En el evento de que ninguno de los TECH 2012 del Primer Lote se coloque a través de la Subasta Holandesa la Tasa Facial Final TECH 2012 será igual a la Tasa Facial Máxima.

**200. Tasa Facial Final
Promedio Ponderada**

Es el valor resultante de la sumatoria de (a) el resultado de multiplicar (i) la Tasa Facial Final TECH 2010 por (ii) el resultado de dividir (u) el Saldo de Capital Total de los TECH 2010 entre (v) la sumatoria del Saldo de Capital Total de los TECH 2010 más el Saldo de Capital Total de los TECH 2012 más (b) el resultado de multiplicar (i) la Tasa Facial Final TECH 2012 por (ii) el resultado de dividir (x) el Saldo de Capital Total de los TECH 2012 entre (y) la sumatoria de el Saldo de Capital Total de los TECH 2010 más el Saldo de Capital Total de los TECH 2012.

201. Tasa Facial Máxima

Es la tasa facial definida para los TECH de cada Serie a la Fecha de Emisión y que equivale al 3.0 % para los TECH 2010 y a 3.5 % para los TECH 2012.

202. Tasa Facial Máxima Promedio Ponderada	Es el valor resultante de la sumatoria de (a) el resultado de multiplicar (i) la Tasa Facial Máxima TECH 2010 por (ii) el resultado de dividir (u) el Saldo de Capital Total de los TECH 2010 entre (v) la sumatoria del Saldo de Capital Total de los TECH 2010 más el Saldo de Capital Total de los TECH 2012 más (b) el resultado de multiplicar (i) la Tasa Facial Máxima TECH 2012 por (ii) el resultado de dividir (x) el Saldo de Capital Total de los TECH 2012 entre (y) la sumatoria de el Saldo de Capital Total de los TECH 2010 más el Saldo de Capital Total de los TECH 2012.
203. Tasa IFC	Es el 5.00%.
204. Tasa TC	Es el 5.00%.
205. TECH	Son los títulos emitidos a partir de la Universalidad TECH en dos series identificadas como TECH 2010 y TECH 2012.
206. Tenedores	Son los suscriptores o adquirentes de los THB Av Villas.
207. Término de Vigencia	Es el término de vigencia de la Universalidad Banco Av Villas de conformidad con el numeral 12.1 de este Reglamento.
208. TES-Ley 546	Son los títulos de deuda pública interna de la Nación denominados “Títulos de Tesorería TES-Ley 546” emitidos en desarrollo del artículo 41 de la Ley 546 de 1999.
209. Titularizadora	Es la Titularizadora Colombiana S.A.
210. Título Global	Es el instrumento propio de emisiones desmaterializadas que comprende un conjunto de derechos anotados en cuenta, respecto de los cuales no se han emitido títulos físicos individuales representativos de cada inversión en THB Av Villas.
211. THB Av Villas	Son los Títulos Hipotecarios Banco Av Villas E-2 Clase A, (THB Av Villas A) Clase B (THB Av Villas B) y Clase C (THB Av Villas C) los cuales son emitidos a partir de la Universalidad Banco Av Villas.

- 212. THB Bancolombia** Son los Títulos Hipotecarios Bancolombia Clase A, (THB Bancolombia A) Clase B (THB Bancolombia B) y Clase C (THB Bancolombia C) los cuales son emitidos a partir de la Universalidad Bancolombia.
- 213. THB BCSC** Son los Títulos Hipotecarios BCSC Clase A, (THB BCSC A) Clase B (THB BCSC B) y Clase C (THB BCSC C) los cuales son emitidos a partir de la Universalidad BCSC.
- 214. Títulos Negociables** Son todos los títulos valores en que se encuentran invertidos los recursos del Fondo de Reserva con sujeción a las condiciones definidas en el régimen de Inversiones Temporales del Fondo de Reserva.
- 215. Trimestre** Es un período de tres (3) Meses calendario.
- 216. Universalidad Banco Av Villas** Es la universalidad Banco Av Villas E-2 a partir de la cual se emiten los THB Av Villas.
- 217. Universalidad Bancolombia** Es la universalidad Bancolombia a partir de la cual se emiten los THB Bancolombia.
- 218. Universalidad BCSC** Es la universalidad BCSC a partir de la cual se emiten los THB BCSC.
- 219. Universalidad TECH** Es la universalidad TECH E-3 conformada por los THB Av Villas A, los THB Bancolombia A y los THB BCSC A a partir de la cual se emiten los TECH.
- 220. Universalidad TIPS E-1** Es la universalidad a partir de la cual se emitieron los títulos TIPS E-1 y se estructuró el mecanismo de cobertura parcial de la IFC contenido en el *Credit Enhancement Facility Agreement* TIPS E-1.
- 221. Utilización del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC** Es el desembolso de recursos bajo el Mecanismo de Cobertura Parcial IFC.
- 222. Utilización del Mecanismo de Cobertura Parcial TC** Es el desembolso de recursos bajo el Mecanismo de Cobertura Parcial TC.
- 223. UVR** Es la Unidad de Valor Real definida por la Ley 546 de 1999

**224. Vida Promedio Ponderada
de los THB Av Villas A**

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