



**EMISIÓN BANCO AV VILLAS E-2**  
**PROSPECTO DE COLOCACIÓN BANCO AV VILLAS**  
**TÍTULOS HIPOTECARIOS BANCO AV VILLAS E-2**

**QUINCE (15) DE DICIEMBRE DE 2005**

**ACTUALIZACIÓN: 7 DE SEPTIEMBRE DE 2007**



**Sección 1**  
**Principales características de la Emisión Banco Av Villas**

|   |  |
|---|--|
| <b>1.1 Relación de Partes Intervinientes</b>                                |  |
| <b>Emisor</b>   | Banco Av Villas (con respaldo exclusivo de la Universalidad Banco Av Villas); Dirección: Cra 13 No. 27-47; Tel: 2419600; Bogotá-Colombia; <a href="http://www.avvillas.com.co">www.avvillas.com.co</a>   |
| <b>Depositario de la Emisión</b>  | Deceval; Dirección: Carrera 10 No. 72-33, Torre B, Piso 5; Tel.3765460; Bogotá – Colombia; <a href="http://www.deceval.com.co">www.deceval.com.co</a>  |
| <b>Agente Colocador THB Banco Av Villas Clase B y THB Av Villas Clase C</b> | Suvalor S.A.; Dirección : Calle 72 No. 8-24, Piso 7; Tel: (4) 4306074 (Medellín) - 6078091-3497146; Bogotá-Colombia; <a href="http://www.suvalor.com">www.suvalor.com</a>  |
| <b>Bolsa de Valores</b>   | BVC; Dirección: Carrera 7 No. 71-21, Torre B, Of. 1201; Tel.: 3139800; Bogotá-Colombia; <a href="http://www.bvc.com.co">www.bvc.com.co</a>   |
| <b>Originador Autorizado de los Créditos Hipotecarios</b>                   | Banco Av Villas (con respaldo exclusivo de la Universalidad Banco Av Villas); Dirección: Cra 13 No. 27-47; Tel: 2419600; Bogotá-Colombia; <a href="http://www.avvillas.com.co">www.avvillas.com.co</a>   |
| <b>Administrador Autorizado de los Créditos Hipotecarios</b>                | Banco Av Villas (con respaldo exclusivo de la Universalidad Banco Av Villas); Dirección: Cra 13 No. 27-47; Tel: 2419600; Bogotá-Colombia; <a href="http://www.avvillas.com.co">www.avvillas.com.co</a>   |
| <b>Administrador del Proceso de Titularización</b>                          | Titularizadora Colombiana S.A.; Dirección: Carrera 9A No. 99-02, Piso 7; Tel. 6183030; Bogotá-Colombia; <a href="http://www.titularizadora.com">www.titularizadora.com</a>   |
| <b>Administrador de la Universalidad Banco Av Villas</b>                    | Titularizadora Colombiana S.A.; Dirección: Carrera 9A No. 99-02, Piso 7; Tel. 6183030; Bogotá-Colombia; <a href="http://www.titularizadora.com">www.titularizadora.com</a>   |
| <b>Sociedades Calificadoras</b>   | – BRC Investor Services; Dirección: Calle 98 No 22-64, Of. 1210; Tel. 2362500; Bogotá – Colombia; <a href="http://www.brc.com.co">www.brc.com.co</a><br>– Duff & Phelps de Colombia; Dirección: Calle 69 A No. 9 – 85; Tel. 3474574; Bogotá – Colombia; <a href="http://www.drcolombia.com.co">www.drcolombia.com.co</a> |
| <b>Representante Legal de Tenedores</b>                                     | <a href="http://www.helmtrust.com.co">Helm Trust S.A</a> ; Dirección : Carrera 7 No 27-18 Piso 19, Tel.3394560 Bogotá-Colombia; <a href="http://www.helmtrust.com.co">www.helmtrust.com.co</a>   |
| <b>Auditor Externo</b>  | PricewaterhouseCoopers Ltda.; Calle 100 No. 11A-35, Piso 6; Tel. 6340555; Bogotá – Colombia; <a href="http://www.pwc.com">www.pwc.com</a>  |
| <b>1.2 Descripción general de la Emisión Banco Av Villas</b>                |  |
| <b>Denominación</b>   | Los THB Av Villas están denominados en UVR.  |
| <b>Página 69</b>  |  |
| <b>Ley de circulación</b>   | A la orden   |
| <b>Página 69</b>  |  |
| <b>Régimen legal</b>  | Tienen el carácter y las prerrogativas de los títulos valores y están sujetos a las  |

|                                   |  |              |                             |   |                          |
|-----------------------------------|--|--------------|-----------------------------|---|--------------------------|
| <b>Página 69</b>                  | reglas previstas en la ley, en el Reglamento, en el Prospecto de Colocación y en el Título Global Av Villas.   |              |                             |   |                          |
| <b>Clases</b>                     | Los THB Av Villas tendrán las siguientes clases: (i) THB Av Villas Clase A, (ii)   |              |                             |   |                          |
| <b>Página 69</b>                  | THB Av Villas Clase B y (iii) THB Av Villas Clase C.   |              |                             |   |                          |
| <b>Series y plazos</b>            | <b>Clase</b>   | <b>Serie</b> | <b>Plazo de vencimiento</b> |   |                          |
|                                   |  |              | <b>Meses</b>                |   |                          |
|                                   | THB Av Villas A  | A 2012       | 84                          |   |                          |
|                                   | THB Av Villas B  | B 2015       | 120                         |   |                          |
| <b>Página 69</b>                  |  | C-1 2015     | 120                         |   |                          |
|                                   | THB Av Villas C  | C-2 2015     | 120                         |   |                          |
|                                   |  | C-3 2015     | 120                         |   |                          |
| <b>Monto de la Emisión</b>        | <b>Clase</b>   | <b>Serie</b> | <b>Monto (UVR)</b>          |   |                          |
|                                   | THB Av Villas A  | A 2012       | 119.541.000                 |   |                          |
|                                   | THB Av Villas B  | B 2015       | 35.862.000                  |   |                          |
|                                   |  | C-1 2015     | 30.992.000                  |   |                          |
| <b>Página 70</b>                  | THB Av Villas C  | C-2 2015     | 12.397.000                  |   |                          |
|                                   |  | C-3 2015     | 18.597.000                  |   |                          |
| <b>Número de Títulos a emitir</b> | <b>Clase</b>   | <b>Serie</b> | <b>No. de títulos</b>       |   |                          |
|                                   | THB Av Villas A  | A 2012       | 119.541                     |   |                          |
|                                   | THB Av Villas B  | B 2015       | 35.862                      |   |                          |
|                                   |  | C-1 2015     | 30.992                      |   |                          |
| <b>Página 70</b>                  | THB Av Villas C  | C-2 2015     | 12.397                      |   |                          |
|                                   |  | C-3 2015     | 18.597                      |   |                          |
|                                   | Son 217.389.000 UVR equivalentes a \$33.347.189.994,30 Pesos Colombianos a la fecha de expedición del Reglamento   |              |                             |   |                          |
| <b>Rentabilidad</b>               | <b>Clase</b>   | <b>Serie</b> | <b>Plazo de vencimiento</b> | <b>Tasa de interés (Efectiva Anual)</b> | <b>Modalidad de pago</b> |
|                                   |  |              | <b>Meses</b>                |   |                          |
|                                   | THB Av Villas A  | A 2012       | 84                          | Tasa Dinámica                           | Mes vencido              |
|                                   | THB Av Villas B  | B 2015       | 120                         | 7%                                      | Mes vencido              |
|                                   |  | C-1 2015     | 120                         | No aplica                               | No aplica                |
| <b>Página 69</b>                  | THB Av Villas C  | C-2 2015     | 120                         | No aplica                               | No aplica                |
|                                   |  | C-3 2015     | 120                         | No aplica                               | No aplica                |
| <b>Valor nominal</b>              | Cada THB Av Villas tendrá un valor nominal de 1.000 UVR en el momento de emisión   |              |                             |   |                          |
| <b>Página 70</b>                  |  |              |                             |   |                          |
| <b>Mínimo de fraccionamiento</b>  | Los THB Av Villas podrán ser fraccionados en mínimo un (1) título  |              |                             |   |                          |
| <b>Página 70</b>                  |  |              |                             |   |                          |
| <b>Condición de transferencia</b> | 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  |              |                             |   |                          |
| <b>Página 70</b>                  |  |              |                             |   |                          |
| <b>Estructura de colocación</b>   | <b>THB Av Villas Clase A:</b> Teniendo en cuenta que la emisión de los THB Av Villas Clase A tiene por objeto exclusivo su retitularización a través de la Emisión TECH, los THB Av Villas Clase A serán ofrecidos mediante colocación privada exclusivamente a la Titularizadora Colombiana S.A |              |                             |   |                          |

|   |  |
|---|--|
| <b>Página 70</b>  | <b>THB Av Villas Clase B y THB Av Villas Clase C:</b> Los THB Av Villas Clase B y los THB Av Villas Clase C no son objeto de retitularización y serán colocados mediante oferta pública  |
| <b>Monto de la inversión</b>  | 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. |
| <b>Página 71</b>  |  |
| <b>Emisión desmaterializada</b>   | Los THB Av Villas serán emitidos en forma desmaterializada y estarán representados en el Título Global Av Villas. Como consecuencia de la suscripción de los THB Av Villas y su adhesión al Reglamento los Tenedores aceptan su depósito en Deceval y renuncian a la posibilidad de materializarlos.   |
| <b>Página 72</b>  | 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 será el equivalente a 100.000 UVR.  |
| <b>Monto y mínimo de suscripción</b>  |  |
| <b>Página 71</b>  |  |
| <b>Precio de suscripción</b>  | <b>THB Av Villas Clase A:</b> Precio Par calculado a la Fecha de Pago de la Emisión TECH.<br><b>THB Av Villas Clases B y THB Av Villas Clase C:</b> Precio Par calculado a la Fecha de Pago de los THB Av Villas B y los THB Av Villas C.  |
| <b>Página 71</b>  | <b>THB Av Villas Clase A:</b> En Pesos Colombianos calculados de conformidad con el valor de la UVR a la Fecha de Pago de la Emisión TECH<br><b>THB Av Villas Clases B y THB Av Villas Clase C:</b> En Pesos Colombianos calculados de conformidad con el valor de la UVR a la Fecha de Pago de los THB Av Villas B y los THB Av Villas C.   |
| <b>Forma de pago</b>  |  |
| <b>Página 71</b>  | 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.   |
| <b>Fecha de Cumplimiento del Underwriting de los THB Av Villas B y de los THB Av Villas C</b> |  |
| <b>Página 113</b>   | <b>THB Av Villas Clase A:</b> exclusivamente la Titularizadora Colombiana S.A mediante colocación privada<br><b>THB Av Villas Clase B y THB Av Villas Clase C:</b> oferta pública dirigida al público en general   |
| <b>Destinatarios de la oferta</b>   |  |
| <b>Página 86</b>  | La oferta de los THB Av Villas B y de los THB Av Villas C estará vigente durante el término señalado en el Aviso de Oferta Pública.  |
| <b>Vigencia de la oferta de los THB Av Villas B y de los THB Av Villas C</b>                  |  |
| <b>Página 86</b>  |  |

|   |  |                           |                          |                              |
|---|--|---------------------------|--------------------------|------------------------------|
| <b>Plazo de Colocación</b>  | Un año contado a partir del día de publicación del primer Aviso de Oferta Pública  |                           |                          |                              |
| <b>Página 86</b>  |  |                           |                          |                              |
| <b>Calificación de la Emisión Banco Av Villas</b>   | <b>Clase</b>   | <b>Serie</b>              | <b>Duff &amp; Phelps</b> | <b>BRC investor Services</b> |
|   | THB Av Villas A  | A 2012                    | AA+                      | AA+                          |
|   | THB Av Villas B  | B 2015                    | A+                       | AA-                          |
|   |  | C-1 2015                  | BBB+                     | BBB                          |
|   | THB Av Villas C  | C-2 2015                  | BBB                      | BBB                          |
| <b>Página 91</b>  |  | C-3 2015                  | BBB-                     | BBB-                         |
| <b>1.3 Tipo de activos utilizados como subyacente de la Emisión Banco Av Villas</b>   |  |                           |                          |                              |
| <b>Créditos Hipotecarios</b>  | <b>Créditos Hipotecarios Banco Av Villas</b>   |                           |                          |                              |
|   | <b>Portafolio de Créditos Hipotecarios</b>   | <b>Número de créditos</b> | <b>Tasa PP (%)</b>       | <b>SCHCB (UVR)</b>           |
|   | Av Villas  | 1887                      | 12.32                    | 286,069,822.30               |
|   | SCHCB: Saldo de los Créditos Hipotecarios en Cuentas de Balance  |                           |                          |                              |
| <b>1.4 Mecanismos de Cobertura de la Emisión Banco Av Villas</b>  |  |                           |                          |                              |
| <b>Universalidad Banco Av Villas</b>  | (i) Fondo de Reserva Banco Av Villas;<br>(ii) Subordinación de la Emisión Banco Av Villas;<br>(iii) Causales de Suspensión de Pagos de los THB Av Villas B<br>(iv) Sobrecolateralización de la Emisión Banco Av Villas |                           |                          |                              |
| La información relacionada con la Emisión Banco Av Villas puede ser consultada en el sitio de internet <a href="http://www.avvillas.com.co">www.avvillas.com.co</a> .   |  |                           |                          |                              |
| <b>LA INSCRIPCIÓN DE LOS THB AV VILLAS B Y DE LOS THB AV VILLAS C EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES E INTERMEDIARIOS Y LA AUTORIZACIÓN DE LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA PARA REALIZAR LA OFERTA PÚBLICA NO IMPLICA CERTIFICACIÓN SOBRE LA BONDAD DEL VALOR O SOBRE LA SOLVENCIA DEL EMISOR O DE LOS ACTIVOS HIPOTECARIOS QUE LO RESPALDAN</b> |  |                           |                          |                              |
| <b>LA INSCRIPCIÓN DE LOS THB AV VILLAS B Y DE LOS THB AV VILLAS C EN LA BOLSA DE VALORES DE COLOMBIA NO IMPLICA CERTIFICACIÓN SOBRE LA BONDAD DEL VALOR O SOBRE LA SOLVENCIA DEL EMISOR O DE LOS ACTIVOS HIPOTECARIOS QUE LO RESPALDAN</b>  |  |                           |                          |                              |
| <b>Fecha de publicación del Aviso de Oferta Pública: 15 de diciembre de 2005</b>  |  |                           |                          |                              |
| <b>Ultima actualización de este Prospecto: <u>7 de septiembre de 2007</u></b>   |  |                           |                          |                              |

## Sección 2 Tabla de Contenido

|  |   |
|--|---|
| <b>SECCIÓN 1</b>   |   |
| <b>PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN BANCO AV VILLAS .....</b>         | <b>3</b>  |
| <b>SECCIÓN 2</b>   |   |
| <b>TABLA DE CONTENIDO.....</b>   | <b>7</b>  |
| <b>SECCIÓN 3</b>   |   |
| <b>INFORMACIÓN ADICIONAL.....</b>  | <b>12</b>   |
| <b>SECCIÓN 4</b>   |   |
| <b>RESUMEN DE LOS PRINCIPALES ASPECTOS DE LA EMISIÓN BANCO AV VILLAS .....</b> | <b>13</b>   |
| 4.1  | Objeto del Proceso de Titularización a partir de la Emisión Banco Av Villas..... 13                           |
| 4.2  | Estructura de la Emisión Banco Av Villas..... 13  |
| 4.3  | Características y condiciones de los THB Av Villas..... 14  |
| 4.3.1  | Régimen legal, denominación y ley de circulación..... 14  |
| 4.3.2  | Clases, Series y plazos..... 14   |
| 4.3.3  | Rentabilidad..... 14  |
| 4.3.4  | Valor nominal, mínimo de fraccionamiento y condición de transferencia..... 14                                 |
| 4.3.5  | Emisión desmaterializada..... 14  |
| 4.3.6  | Monto de la Emisión Banco Av Villas..... 15   |
| 4.4  | Aspectos relacionados con el pago de intereses y capital de los THB Av Villas..... 15                         |
| 4.4.1  | Condiciones y oportunidad de pago..... 15   |
| 4.4.2  | Reglas para el pago de intereses de los THB Av Villas..... 15   |
| 4.4.3  | Pagos de Capital Programado y Anticipado de los THB Av Villas..... 16   |
| 4.4.4  | Lugar de pago..... 18   |
| 4.5  | Régimen tributario de los THB Av Villas..... 18   |
| 4.6  | Principales características de los Activos Subyacentes..... 18  |
| 4.6.1  | Créditos Hipotecarios..... 18   |
| 4.6.2  | Activos o derechos derivados de los Mecanismos de Cobertura..... 19   |
| 4.6.2.1  | Fondo de Reserva..... 19  |
| 4.6.2.2  | Monto de Sobrecolateralización..... 19  |
| 4.6.3  | Otros activos y derechos..... 20  |
| 4.7  | Aspectos relacionados con los Mecanismos de Cobertura de la Emisión Banco Av Villas..... 20                   |
| 4.8  | Calificación de la Emisión Banco Av Villas..... 20  |
| 4.8.1  | Duff & Phelps de Colombia..... 20   |
| 4.8.2  | BRC Investor Services S.A..... 21   |
| 4.9  | Actividades desarrolladas por las Partes Intervinientes..... 21   |
| 4.9.1  | El Banco..... 21  |
| 4.9.2  | Titularizadora..... 21  |
| 4.9.3  | Auditoría Externa..... 21   |
| 4.9.4  | Representante Legal de Tenedores..... 22  |
| 4.9.5  | Deceval..... 22   |
| 4.10   | Mecanismos de revelación de información..... 22   |
| 4.11   | Resumen prioridades de pago de la Emisión Banco Av Villas en desarrollo del Proceso de Titularización..... 23 |
| 5.1  | Riesgo de liquidez..... 24  |
| 5.2  | Riesgo de crédito..... 24   |
| 5.3  | Riesgo de Contraparte..... 25   |
| 5.4  | Riesgo de Prepago..... 25   |
| 5.5  | Riesgo sistémico..... 26  |
| 5.6  | Otros riesgos relacionados con el Activo Subyacente..... 26   |

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 5.6.1 | Riesgo de deterioro de las Garantías Hipotecarias y de BRP ..... | 26 |
| 5.6.2 | Riesgo de muerte de los Deudores .....                           | 27 |
| 5.6.3 | Riesgo de mercado de las Inversiones Temporales .....            | 27 |

## **SECCIÓN 6**

### **ESTRUCTURA Y RÉGIMEN LEGAL DE LA EMISIÓN BANCO AV VILLAS ..... 28**

|             |  |    |
|-------------|--|----|
| 6.1         | Régimen legal de la Emisión Banco Av Villas .....  | 28 |
| 6.1.1       | Creación y separación patrimonial de los Activos Subyacentes de la Emisión Banco Av Villas ..  | 28 |
| 6.1.2       | Normas aplicables .....  | 29 |
| 6.1.3       | Aislamiento patrimonial .....  | 29 |
| 6.1.4       | Destinación específica.....  | 30 |
| 6.2         | Estructura de la Emisión Banco Av Villas - Reglas de funcionamiento de la Universalidad Banco Av Villas.....   | 30 |
| 6.2.1       | Separación patrimonial y contabilidad independiente.....   | 30 |
| 6.2.2       | Procedimiento de valoración de la Universalidad Banco Av Villas.....   | 31 |
| 6.2.2.1     | Valoración del activo de la Universalidad Banco Av Villas .....  | 31 |
| 6.2.2.2     | Valoración del pasivo de la Universalidad Banco Av Villas.....   | 31 |
| 6.2.2.3     | Patrimonio de la Universalidad Banco Av Villas.....  | 31 |
| 6.2.3       | Estructura de ingresos, egresos y movimientos de balance de la Universalidad Banco Av Villas   | 31 |
| 6.2.3.1     | Ingresos de la Universalidad Banco Av Villas .....   | 31 |
| 6.2.3.2     | Egresos de la Universalidad Banco Av Villas .....  | 32 |
| 6.2.3.2.1   | Egresos iniciales .....  | 32 |
| 6.2.3.2.1.1 | Condiciones de reembolso de los egresos iniciales a la Titularizadora.....   | 34 |
| 6.2.3.2.2   | Egresos periódicos.....  | 34 |
| 6.2.3.3     | Movimientos de balance .....   | 38 |
| 6.2.3.4     | Fuente de pago de las obligaciones de pago a cargo de la Universalidad Banco Av Villas ....  | 40 |
| 6.2.3.5     | Inversiones Temporales.....  | 40 |
| 6.2.3.5.1   | Inversiones Temporales del Flujo Recaudado .....   | 41 |
| 6.2.3.5.2   | Inversiones Temporales del Fondo de Reserva .....  | 41 |
| 6.2.3.6     | Prelación de pagos .....   | 42 |
| 6.2.3.7     | Orden de aplicación de pagos en desarrollo de la Prelación de Pagos.....   | 44 |
| 6.2.4       | Administración del Proceso de Titularización, custodia y administración de la Emisión Banco Av Villas, Auditoría Externa y Representación Legal de Tenedores de la Emisión Banco Av Villas ..... | 45 |
| 6.2.4.1     | Administración del Proceso de Titularización.....  | 45 |
| 6.2.4.1.1   | Obligaciones de la Titularizadora.....   | 45 |
| 6.2.4.1.2   | Facultades de la Titularizadora.....   | 48 |
| 6.2.4.1.3   | Derechos de la Titularizadora.....   | 49 |
| 6.2.4.1.4   | Remoción de la Titularizadora.....   | 50 |
| 6.2.4.2     | Custodia y administración de la Emisión Banco Av Villas .....  | 51 |
| 6.2.4.2.1   | Obligaciones a cargo de Deceval.....   | 51 |
| 6.2.4.2.2   | Obligaciones a cargo de la Titularizadora .....  | 51 |
| 6.2.4.3     | Auditoría Externa .....  | 52 |
| 6.2.4.3.1   | Funciones.....   | 52 |
| 6.2.4.3.2   | Honorarios .....   | 53 |
| 6.2.4.3.3   | Remoción y sustitución del Auditor Externo.....  | 53 |
| 6.2.4.3.4   | Designación del nuevo Auditor Externo.....   | 53 |
| 6.2.4.4     | Representante Legal de Tenedores .....   | 54 |
| 6.2.4.4.1   | Designación .....  | 54 |
| 6.2.4.4.2   | Regulación integral.....   | 54 |
| 6.2.4.4.3   | Honorarios del Representante Legal de Tenedores.....   | 54 |
| 6.2.4.4.4   | Actividades y obligaciones a cargo del Representante Legal de Tenedores.....   | 55 |
| 6.2.4.5     | Asamblea de Tenedores de Títulos de la Emisión Banco Av Villas.....  | 57 |
| 6.2.4.5.1   | Funciones y facultades.....  | 57 |
| 6.2.4.5.2   | Reglas de funcionamiento.....  | 58 |

|         |  |    |
|---------|--|----|
| 6.2.4.6 | Vigencia, terminación y liquidación de la Emisión Banco Av Villas..... | 58 |
| 6.2.4.7 | Causales de terminación de la Universalidad Banco Av Villas.....       | 58 |
| 6.2.4.8 | Liquidación anticipada de la Universalidad Banco Av Villas.....        | 58 |
| 6.2.4.9 | Reglas de Liquidación de la Universalidad Banco Av Villas.....         | 59 |
| 6.2.5   | Actualizaciones y modificaciones al Prospecto.....                     | 59 |
| 6.2.6   | Solución de controversias.....   | 60 |
| 6.2.7   | Ley aplicable.....   | 60 |
| 6.2.8   | Validez.....   | 60 |

**SECCIÓN 7** **DESCRIPCIÓN**  
**DE LOS ACTIVOS SUBYACENTES DE LA EMISIÓN BANCO AV VILLAS..... 61**

|           |  |    |
|-----------|--|----|
| 7.1       | Activos Subyacentes de la Universalidad Banco Av Villas.....             | 61 |
| 7.1.1     | Créditos Hipotecarios.....   | 61 |
| 7.1.2     | Activos o derechos derivados de los Mecanismos de Cobertura.....         | 62 |
| 7.1.2.1   | Fondo de Reserva.....  | 62 |
| 7.1.2.2   | Monto de Sobrecolateralización.....                                      | 62 |
| 7.1.3     | Otros activos y derechos.....  | 63 |
| 7.1.4     | Características de los Créditos Hipotecarios.....                        | 63 |
| 7.1.5     | Descripción de los Créditos Hipotecarios.....                            | 64 |
| 7.2       | Condiciones de administración y custodia de los Activos Subyacentes..... | 64 |
| 7.2.1     | Administración de Fondo de Reserva.....                                  | 64 |
| 7.2.2     | Administración de los Créditos Hipotecarios.....                         | 65 |
| 7.2.2.1   | Obligaciones a cargo del Administrador Autorizado.....                   | 66 |
| 7.2.2.1.1 | En relación con el Proceso de Administración.....                        | 66 |
| 7.2.2.1.2 | En relación con el pago de los gastos del Proceso de Administración..... | 67 |
| 7.2.2.1.3 | Remuneración del Administrador Autorizado.....                           | 68 |
| 7.2.2.1.4 | Régimen de responsabilidad del Administrador Autorizado.....             | 68 |
| 7.2.2.1.5 | Régimen de sustitución del Administrador Autorizado.....                 | 69 |
| 7.2.2.1.6 | Causales de terminación del Contrato de Administración.....              | 69 |
| 7.2.2.1.7 | Cesión del Contrato de Administración.....                               | 70 |
| 7.2.2.2   | Identificación y datos generales del Administrador Autorizado.....       | 70 |

**SECCIÓN 8**  
**DESCRIPCIÓN DE LOS THB AV VILLAS Y DE LA EMISIÓN BANCO AV VILLAS ..... 71**

|        |  |    |
|--------|--|----|
| 8.1    | Características de los THB Av Villas.....                              | 71 |
| 8.1.1  | Régimen legal, denominación y ley de circulación.....                  | 71 |
| 8.1.2  | Clases.....  | 71 |
| 8.1.3  | Series y plazos.....   | 71 |
| 8.1.4  | Rentabilidad.....  | 71 |
| 8.1.5  | Calificaciones.....  | 72 |
| 8.1.6  | Valor nominal.....   | 72 |
| 8.1.7  | Mínimo de fraccionamiento.....   | 72 |
| 8.1.8  | Condición de transferencia.....  | 72 |
| 8.1.9  | Monto de la Emisión Banco Av Villas y número de títulos a emitir.....  | 72 |
| 8.1.10 | Estructura de colocación.....  | 72 |
| 8.1.11 | Monto de la inversión.....   | 73 |
| 8.1.12 | Monto y mínimo de suscripción.....                                     | 73 |
| 8.1.13 | Precio de suscripción.....   | 73 |
| 8.1.14 | Forma de Pago.....   | 73 |
| 8.1.15 | Fecha de Emisión.....  | 74 |
| 8.1.16 | Emisión desmaterializada.....  | 74 |
| 8.1.17 | Derechos derivados de los THB Av Villas.....                           | 74 |
| 8.1.18 | Obligaciones de los Tenedores.....                                     | 74 |
| 8.1.19 | Lugar y forma de pago de intereses y capital de los THB Av Villas..... | 74 |

|  |   |           |
|--|---|-----------|
| 8.1.20   | Régimen tributario de los THB Av Villas .....   | 74        |
| 8.1.20.1   | Aspectos tributarios relacionados con la Emisión Banco Av Villas.....                                   | 75        |
| 8.1.21   | Pagos de intereses y Capital de los THB Av Villas.....  | 76        |
| 8.1.21.1   | Reglas para el pago de intereses de los THB Av Villas.....  | 76        |
| 8.1.21.2   | Reglas para el pago de capital de los THB Av Villas.....  | 77        |
| 8.1.22   | Información sobre pagos de intereses y capital de los THB Av Villas.....                                | 78        |
| 8.1.23   | Procedimiento para la transferencia y gravamen de los THB Av Villas .....                               | 79        |
| 8.2  | Mecanismos de Cobertura de la Emisión Banco Av Villas.....  | 79        |
| 8.2.1  | Fondo de Reserva .....  | 84        |
| 8.2.1.1  | Reglas de Cobertura.....  | 84        |
| 8.2.1.2  | Composición.....  | 84        |
| 8.2.1.3  | Estructura y funcionamiento.....  | 84        |
| 8.2.1.4  | Condiciones de aplicación .....   | 84        |
| 8.2.2  | Subordinación de la Emisión Banco Av Villas .....   | 85        |
| 8.2.2.1  | Subordinación de los THB Av Villas B.....   | 85        |
| 8.2.2.2  | Subordinación de los THB Av Villas C.....   | 85        |
| 8.2.3  | Causal de Suspensión de Pagos de los THB Av Villas B.....   | 85        |
| 8.2.4  | Sobrecolateralización .....   | 86        |
| 8.2.5  | Índices de siniestralidad cubiertos con los Mecanismos de Cobertura de la Emisión Banco Av Villas ..... | 86        |
| 8.2.5.1  | Fondo de Reserva .....  | 87        |
| 8.2.5.2  | Subordinación de la Emisión Banco Av Villas.....  | 87        |
| 8.2.5.3  | Sobrecolateralización de la Emisión Banco Av Villas .....   | 87        |
| 8.3  | Condiciones de la oferta y colocación de la Emisión Banco Av Villas.....                                | 87        |
| 8.3.1  | Oferta privada de THB Av Villas A.....  | 87        |
| 8.3.2  | Oferta pública de THB Av Villas B y THB Av Villas C .....   | 87        |
| 8.3.2.1  | Destinatarios de la oferta .....  | 88        |
| 8.3.2.2  | Publicación de la oferta .....  | 88        |
| 8.3.2.3  | Vigencia de la oferta.....  | 88        |
| 8.3.2.4  | Plazo de colocación .....   | 88        |
| 8.3.2.5  | Mecanismo de colocación.....  | 88        |
| 8.3.2.6  | Condiciones de liquidación y cumplimiento.....  | 92        |
| 8.3.3  | Obligación especial del Agente Colocador .....  | 92        |
| 8.3.3.1  | Prevención de actividades delictivas .....  | 92        |
| 8.3.4  | Agente Colocador.....   | 92        |
| <b>SECCIÓN 9</b>                                       |   |           |
| <b>CALIFICACIÓN DE LA EMISIÓN BANCO AV VILLAS.....</b> |   | <b>93</b> |
| 9.1  | Síntesis de la calificación de la Emisión Banco Av Villas .....   | 93        |
| 9.1.1  | Duff & Phelps de Colombia .....   | 93        |
| 9.1.2  | BRC Investor Services S.A .....   | 94        |
| 9.2  | Información general respecto de las Sociedades Calificadoras .....                                      | 97        |
| 9.2.1  | Duff & Phelps de Colombia .....   | 97        |
| 9.2.2  | BRC Investors Services S.A.....   | 97        |
| <b>SECCIÓN 10</b>                                      |   |           |
| <b>INFORMACIÓN DEL EMISOR.....</b>                     |   | <b>98</b> |
| 10.1   | Constitución y autorizaciones.....  | 98        |
| 10.2   | Reformas estatutarias .....   | 98        |
| 10.3   | Capital social .....  | 100       |
| 10.4   | Composición accionaria .....  | 100       |
| 10.5   | Relaciones de subordinación .....   | 100       |
| 10.6   | Misión Corporativa.....   | 100       |
| 10.7   | Principios y directrices .....  | 100       |

|  |   |                                      |
|--|---|--------------------------------------|
| 10.8   | Organización y administración.....  | 100                                  |
| 10.8.1   | Junta Directiva.....  | 100                                  |
| 10.8.2   | Presidente de la compañía y suplentes.....  | 101                                  |
| 10.9   | Evolución de la actividad comercial.....  | 101                                  |
| 10.10  | Información financiera.....   | 105                                  |
| 10.11  | Información sobre las relaciones laborales.....   | 105                                  |
| 10.12  | Descripción del sector económico.....   | 105                                  |
| 10.13  | Políticas de Buen Gobierno Corporativo.....   | 107                                  |
| 10.14  | Estructuración financiera y legal de la Emisión Banco Av Villas.....                                      | 107                                  |
| <b>SECCIÓN 12</b>  |   | <b>REQUISITOS</b>                    |
| <b>FORMALES</b> .....  |   | <b>139</b>                           |
| 12.1   | Autorización Junta Directiva.....   | 139                                  |
| 12.2   | Inscripción automática y autorización de oferta pública de los THB Av Villas B y los THB Av Villas C..... | 139                                  |
| 12.3   | Relación grupo de estructuración y elaboración de documentos legales.....                                 | 139                                  |
| <b>SECCIÓN 13</b>  |   |                                      |
| <b>ANEXOS</b> .....  |   | <b>140</b>                           |
| <b>CERTIFICACIÓN REPRESENTANTE LEGAL BANCO AV VILLAS</b> ..... |   | <b>141</b>                           |
| <b>CERTIFICACIÓN REVISOR FISCAL BANCO AV VILLAS</b> .....      |   | <b>¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.</b> |

### **Sección 3** **Información Adicional**

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

- 3.1 Acuerdo de Intención y Confidencialidad suscrito entre la Titularizadora y el Banco Av Villas de fecha 30 de noviembre de 2005. (Sitio de internet [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com) / con vínculo en [www.avvillas.com.co](http://www.avvillas.com.co))
- 3.2 Reglamento Banco Av Villas. (Sitio de internet [www.avvillas.com.co](http://www.avvillas.com.co) /con vínculo en [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com))
- 3.3 Reglamento TECH. (Sitio de internet [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com))
- 3.4 Prospecto de Colocación TECH. (Sitio de internet [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com))
- 3.5 Contrato de Administración de Créditos Hipotecarios suscrito entre la Titularizadora en su condición de Administrador del Proceso de Titularización y de la Universalidad Banco Av Villas (Sitio de internet [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com) / con vínculo en [www.avvillas.com.co](http://www.avvillas.com.co))
- 3.6 Contrato de Depósito y Administración de la Emisión Banco Av Villas suscrito entre el Banco Av Villas y Deceval. (Sitio de internet [www.avvillas.com.co](http://www.avvillas.com.co))
- 3.7 Contrato de Prestación de Servicios de Auditoría Externa suscrito entre la Titularizadora y el Auditor Externo. (Sitio de internet [www.titularizadora.com/](http://www.titularizadora.com/) con vínculo en [www.avvillas.com.co](http://www.avvillas.com.co))
- 3.8 Contrato de Representación Legal de Tenedores suscrito entre la Titularizadora y la Fiduciaria Unión S.A. (Sitio de internet [www.titularizadora.com/](http://www.titularizadora.com/) con vínculo en [www.avvillas.com.co](http://www.avvillas.com.co))
- 3.9 Código de Buen Gobierno Corporativo del Banco Av Villas. (Sitio de internet [www.avvillas.com.co](http://www.avvillas.com.co))
- 3.10 Información financiera y contable del Banco Av Villas (Sitio de internet [www.avvillas.com.co](http://www.avvillas.com.co))
- 3.11 La demás información relacionada con la Emisión TECH, la Emisión Banco Av Villas, la Emisión Bancolombia y la Emisión BCSC en los términos señalados en el Reglamento TECH, el Reglamento Banco Av Villas, el Reglamento Bancolombia y el Reglamento BCSC. (Sitios de internet [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com), [www.avvillas.com.co](http://www.avvillas.com.co), [www.bancolombia.com](http://www.bancolombia.com) y [www.colmena.com](http://www.colmena.com) )

## Sección 4 Resumen de los Principales aspectos de la Emisión Banco Av Villas

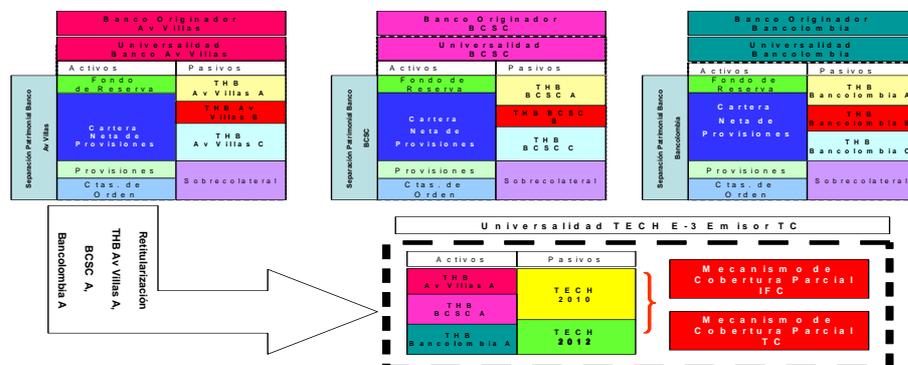
### 4.1 Objeto del Proceso de Titularización a partir de la Emisión Banco Av Villas

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

### 4.2 Estructura de la Emisión Banco Av Villas

La Universalidad Banco Av Villas hace parte integral de la estructura de la Emisión TECH. La Emisión TECH esta conformada por la Universalidad Banco Av Villas, por la Universalidad 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 Clase A (en adelante THB Av Villas A) son retitularizados posteriormente a través de la Universalidad TECH. Para el efecto, los THB Av Villas A exclusivamente, son suscritos mediante oferta privada por la Titularizadora mientras que los THB Av Villas B y los THB Av Villas C son objeto de oferta pública en el mercado de capitales en los términos definidos en este instrumento.

Una vez suscritos los THB Av Villas A la Titularizadora los separa y aísla de su patrimonio para que hagan parte de los activos subyacentes de la Universalidad TECH sobre la cual se emiten los TECH. Los pagos por intereses, Pagos por Capital Programado, Pagos por Capital Anticipado y los Costos de los Mecanismos de Cobertura Parcial de acuerdo al numeral 7.4.2.2 literal a. del Reglamento hacen parte del flujo recaudado de la Universalidad TECH en los términos del Reglamento y del Reglamento TECH. Los THB Av Villas B y THB Av Villas C tiene el carácter de títulos subordinados dentro del mecanismo de cobertura Subordinación de la Emisión Banco Av Villas.



### 4.3 Características y condiciones de los THB Av Villas

#### 4.3.1 Régimen legal, denominación y ley de circulación

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

#### 4.3.2 Clases, Series y plazos

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

| Clase           | Serie    | Monto de la Serie (UVR) | Plazo de vencimiento Meses |
|-----------------|----------|-------------------------|----------------------------|
| THB Av Villas A | A 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                        |

#### 4.3.3 Rentabilidad

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

#### 4.3.4 Valor nominal, mínimo de fraccionamiento y condición de transferencia

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

#### 4.3.5 Emisión desmaterializada

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

#### 4.3.6 Monto de la Emisión Banco Av Villas

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

| Clase           | Serie    | Monto (UVR) |
|-----------------|----------|-------------|
| THB Av Villas A | A 2012   | 119.541.000 |
| THB Av Villas B | B 2015   | 35.862.000  |
| THB Av Villas C | C-1 2015 | 30.992.000  |
|                 | C-2 2015 | 12.397.000  |
|                 | C-3 2015 | 18.597.000  |

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

##### 4.4.1 Condiciones y oportunidad de pago

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

##### 4.4.2 Reglas para el pago de intereses de 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.

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

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

##### **4.4.3.1 Reglas para el Pago de Capital Programado de los THB Av Villas A**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.4.4 Lugar de pago**

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

#### **4.5 Régimen tributario de los THB Av Villas**

Para todos aquellos Tenedores distintos al Emisor, los rendimientos financieros causados durante la vigencia de los THB Av Villas están exentos del impuesto sobre la renta y complementarios por 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 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.

#### **4.6 Principales características de los Activos Subyacentes**

##### **4.6.1 Créditos Hipotecarios**

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

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

Primas de Seguros de los Créditos Hipotecarios, de los Créditos Hipotecarios Normalizados y de los BRP; (vii) Prepagos de los Créditos Hipotecarios Normalizados; (viii) pagos concepto de la Readquisición de Créditos Hipotecarios; (ix) pagos recibidos por concepto de la Cesión de Créditos Hipotecarios, de la Cesión de Créditos Hipotecarios Normalizados y la venta de Créditos Hipotecarios Normalizados; (x) los pagos de indemnizaciones provenientes de Seguros de los Créditos Hipotecarios, 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.

#### **4.6.2 Activos o derechos derivados de los Mecanismos de Cobertura**

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

##### **4.6.2.1 Fondo de Reserva**

Conformado a la Fecha de Emisión por (i) los Títulos Negociables (relacionados en el Anexo 4 de este instrumento) y (ii) el Componente de Efectivo, por las siguientes cuantías:

| <b>Concepto</b>        | <b>Saldo en Pesos Colombianos a la (UVR a la Fecha de Emisión)</b> | <b>Saldo en UVR a la Fecha de Emisión</b> |
|------------------------|--|---|
| Títulos Negociables    | 4.309.276.280  | 28.092.000                                |
| Componente de Efectivo | 1.191.907.899  | 7.770.000                                 |

##### **4.6.2.2 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 en ambos casos a la Fecha de Emisión.

El Monto de Sobrecolateralización en los términos antes relacionados se establece de la siguiente forma:

| <b>Concepto</b>  |   | <b>Saldo en UVR</b> |
|--|---|---------------------|
| <b>A.</b>  | 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      |
| <b>Total A.</b>  |   | 429,468,448.99      |
| <b>B.</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          |
| <b>Total B.</b>  |   | 181.527.000         |
| <b>Total Monto de Sobrecolateralización (Total A–Total B.)</b> |   | 247,941,448.99      |

#### 4.6.3 Otros activos y derechos

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

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

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

#### 4.8 Calificación de la Emisión Banco Av Villas

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

##### 4.8.1 Duff & Phelps de Colombia

Otorgó una calificación de Doble A más (AA+) a los THB Av Villas A, para los THB Av Villas B de A sencilla más (A+) y para los THB Av Villas C-1 de Triple B 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..

#### **4.8.2 BRC Investor Services S.A**

Otorgó una calificación de Doble A más (AA+) a los THB Av Villas A, para los THB Av Villas B de 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.

#### **4.9 Actividades desarrolladas por las Partes Intervinientes**

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

##### **4.9.1 El Banco**

Actúa en la Emisión Banco Av Villas en su condición de Emisor, de Originador Autorizado y de Administrador Autorizado de los Créditos Hipotecarios. En desarrollo de lo establecido en el artículo 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 THB Av Villas, de los derechos de las Partes Intervinientes ni de aquellos que tengan derechos exigibles contra la Universalidad Banco Av Villas. Las obligaciones de El Banco en desarrollo de la Emisión Banco Av Villas son exclusivamente de medio y en ningún caso de resultado. El Banco en su condición de Originador Autorizado ha originado mediante su otorgamiento los Créditos Hipotecarios que conforman los Activos Subyacentes THB Av Villas. El Banco como Administrador Autorizado de los Créditos Hipotecarios tiene a su cargo la gestión de administración, recaudo y cobranza de los Créditos Hipotecarios.

##### **4.9.2 Titularizadora**

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

##### **4.9.3 Auditoría Externa**

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

#### **4.9.4 Representante Legal de Tenedores**

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

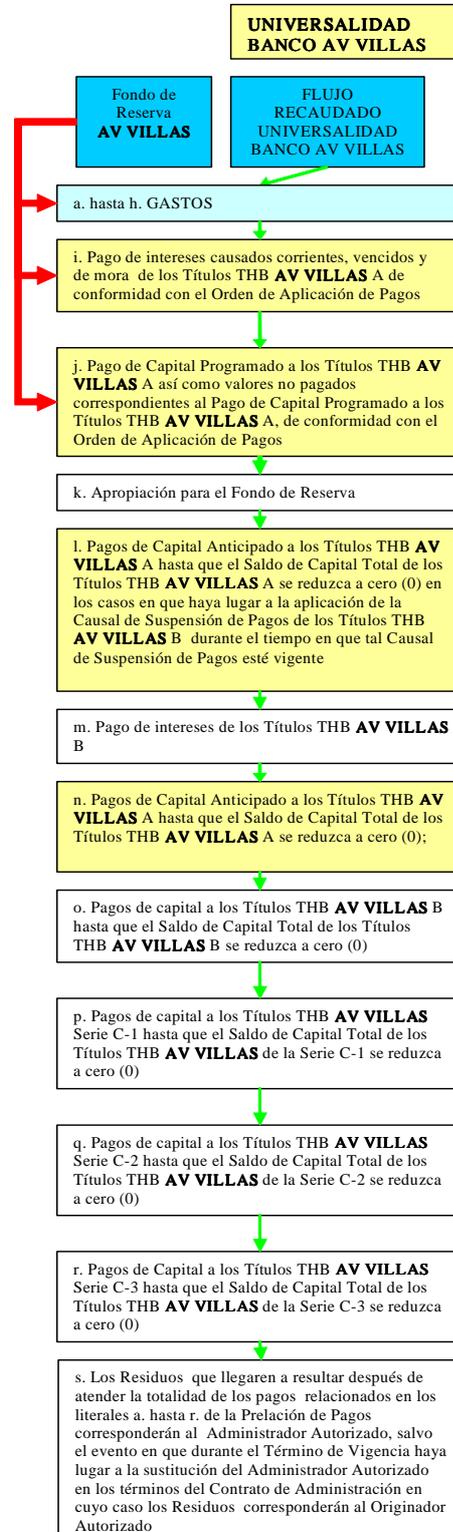
#### **4.9.5 Deceval**

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

#### **4.10 Mecanismos de revelación de información**

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

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



## **Sección 5**

### **Factores de riesgo de la Emisión Banco Av Villas**

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

#### **5.1 Riesgo de liquidez**

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

El riesgo de liquidez se puede estimar dentro de la estructura de la Emisión Banco Av Villas a partir de información histórica sobre términos de duración de (i) Procesos de Cobro Judicial, (ii) tipo de recepción de BRP y (iii) de ventas de BRP durante el período 1996-2005. 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 el Reglamento, teniendo en cuenta que este puede afectar las obligaciones de pago a cargo de la Universalidad Banco Av Villas.

#### **5.2 Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito consiste en la posibilidad de que se presenten desviaciones o desplazamientos del flujo de caja futuro de los Créditos Hipotecarios (proyectado con base en el Modelo de Proyección de Flujo de Caja [**Anexo 5**]), necesario para el pago de intereses y capital de los THB Av Villas, teniendo en consideración las eventuales mayores o menores diferencias que puedan presentarse entre el saldo de capital de los Créditos Hipotecarios en cuentas de balance 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 1998-2005. 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 el Reglamento, teniendo en cuenta que este puede afectar las obligaciones de pago a cargo de la Universalidad Banco Av Villas.

### **5.3 Riesgo de Contraparte**

En los términos estipulados en el Contrato de Administración y en el Reglamento es obligación del Administrador Autorizado el pago de los Gastos de Administración de los Créditos Hipotecarios (hasta la fecha en que 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)) 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 5**), necesario para el pago de intereses y capital de los THB Av Villas.

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

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

### **5.4 Riesgo de Prepago**

El riesgo de prepago es definido como la posibilidad de pago de capital de los THB Av Villas en cuantías superiores a las estimadas dentro de los tiempos considerados en la proyección de pagos de capital de los THB Av Villas (definida a partir del modelo de la estructura pasiva de la Emisión TECH). Esta situación, que puede afectar la Vida Promedio Ponderada de los THB Av Villas, se deriva de la imposibilidad de predecir o determinar con exactitud las desviaciones en los flujos de caja futuros de los Créditos Hipotecarios (los cuales se proyectan teniendo en cuenta el Modelo de Proyección de Flujo de Caja (ver

**Anexo 5)** como consecuencia de la variación de la tendencia de las siguientes variables: (i) tiempos de trámite los Procesos de Cobro Judicial; (ii) tiempos de venta de los BRP; (iii) tipo de recepción de BRP (voluntaria o por adjudicación en remate judicial) y (iv) severidad de la pérdida estimada en ventas de BRP. En aquellos casos en que los términos de duración de los Procesos de Cobro Judicial y de venta de BRP o la severidad de la pérdida, sean menores a los estimados, la Vida Promedio Ponderada de los THB Av Villas será menor.

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

## **5.5 Riesgo sistémico**

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

## **5.6 Otros riesgos relacionados con el Activo Subyacente**

### **5.6.1 Riesgo de deterioro de las Garantías Hipotecarias y de BRP**

El riesgo de deterioro de las Garantías Hipotecarias se deriva de la posibilidad de que se presenten siniestros por incendio y terremoto que puedan afectar la integridad de la Garantía Hipotecaria y de los BRP. Dicho riesgo de deterioro por incendio y terremoto a la Fecha de Emisión se encuentra cubierto a través de los Seguros que protegen las Garantías Hipotecarias, de conformidad con la relación incluida en el **Anexo de Seguros de los**

**Créditos Hipotecarios (Anexo 8).** Los Seguros se toman por el valor comercial de la parte destructible de cada Garantía Hipotecaria o BRP. En los términos del Contrato de Administración corresponde a los Administradores Autorizados mantener vigentes y actualizados dichos Seguros sobre las Garantías Hipotecarias o los BRP.

### **5.6.2 Riesgo de muerte de los Deudores**

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

### **5.6.3 Riesgo de mercado de las Inversiones Temporales**

Es el riesgo derivado de la valorización o desvalorización de las Inversiones Temporales como resultado del costo de liquidar estas inversiones en el mercado de secundario. Para mitigar este riesgo se ha definido: (i) un régimen de Inversiones Temporales del Flujo Recaudado en el cual se establece que las inversiones deben tener un plazo máximo no superior a la siguiente Fecha de Pago y (ii) un régimen de Inversiones Temporales del Fondo de Reserva en el cual se define la necesidad de mantener durante el Término de Vigencia un Componente de Efectivo mínimo equivalente al 6.5% del Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A en cada Fecha de Liquidación.

## **Sección 6**

### **Estructura y régimen legal de la Emisión Banco Av Villas**

#### **6.1 Régimen legal de la Emisión Banco Av Villas**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **6.1.2 Normas aplicables**

La creación y funcionamiento de la Universalidad Banco Av Villas está regulada por las disposiciones contenidas en la Ley 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.

### **6.1.3 Aislamiento patrimonial**

En ningún evento los Activos Subyacentes podrán ser restituidos al patrimonio de El Banco. De conformidad con lo establecido en el artículo 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.

#### **6.1.4 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 Reglamento.

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

#### **6.2.1 Separación patrimonial y contabilidad independiente**

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

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

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

## **6.2.2 Procedimiento de valoración de la Universalidad Banco Av Villas**

### **6.2.2.1 Valoración del activo de la Universalidad Banco Av Villas**

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

### **6.2.2.2 Valoración del pasivo de la Universalidad Banco Av Villas**

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

### **6.2.2.3 Patrimonio de la Universalidad Banco Av Villas**

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

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

### **6.2.3.1 Ingresos de la Universalidad Banco Av Villas**

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

- a. Los flujos que se recauden por concepto de intereses corrientes de los Créditos Hipotecarios y de los Créditos Hipotecarios Normalizados;
- b. Los flujos que se recauden por concepto de intereses de mora de los Créditos Hipotecarios y de los Créditos Hipotecarios Normalizados;
- c. Los rendimientos de las Inversiones Temporales de los Flujos Recaudados;

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

### **6.2.3.2 Egresos de la Universalidad Banco Av Villas**

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

#### **6.2.3.2.1 Egresos iniciales**

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

- a. Comisión de Inicio: en la proporción que le corresponda a la Universalidad Banco Av Villas;
- b. El primer pago correspondiente a la Comisión de Disponibilidad 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. se establecen como el resultado de dividir el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A entre la sumatoria de (i) el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A (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 Emisión.

#### **6.2.3.2.1.1 Condiciones de reembolso de los egresos iniciales a la Titularizadora**

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

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

#### **6.2.3.2.2 Egresos periódicos**

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

- a. Los siguientes Costos 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 la Fecha 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. del 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 en los términos del Manual de Administración y Gastos de Debida Diligencia.
  - (xii) Los demás que sean inherentes o se causen en desarrollo o con ocasión de la Emisión Banco Av Villas, previa aprobación por parte del Representante Legal de Tenedores.
- f. Gastos periódicos de retitularización de los THB Av Villas A, desarrollo y oferta pública de la Emisión TECH en la proporción que le corresponda a la Universalidad Banco Av Villas, de conformidad con la siguiente relación:
- (i) Los derechos anuales de inscripción de los TECH en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios;
  - (ii) La remuneración periódica que deba pagarse a Deceval por concepto del depósito y administración de la Emisión TECH;
  - (iii) Los pagos por concepto de cuotas de sostenimiento periódicas de la inscripción de los TECH en la BVC;
  - (iv) Los honorarios del Representante Legal de Tenedores;
  - (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 y (iii) el Saldo de Capital Total de los THB BCSC A en la Fecha de Liquidación.

### **6.2.3.3 Movimientos de balance**

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

- a. pagos parciales o totales de los Créditos Hipotecarios (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 Apropriación 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 del Mes correspondiente a la Fecha de Corte de Readquisición y (ii) la Fecha de Readquisición;
- q. reembolso por parte de El Banco 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.

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

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

#### **6.2.3.5 Inversiones Temporales**

Los Flujos Recaudados y los recursos del Fondo de Reserva se invertirán en Inversiones Temporales administradas por la Titularizadora en desarrollo de las facultades específicas

establecidas en el Reglamento para el efecto, de conformidad con los siguientes procedimientos y requisitos:

#### **6.2.3.5.1 Inversiones Temporales del Flujo Recaudado**

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

- a. Que se trate de títulos desmaterializados inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios.
- b. 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 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.

#### **6.2.3.5.2 Inversiones Temporales del Fondo de Reserva**

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

- a. Que se trate de títulos desmaterializados inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios.

- b. Si se trata de inversiones en títulos de alta liquidez en el mercado, deben (i) tener la más alta calificación en riesgo de crédito, (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.

#### **6.2.3.6 Prelación de pagos**

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

- a. Pagos a la Universalidad TECH por los siguientes conceptos: (i) Costos de los Mecanismos de Cobertura Parcial relacionados en el numeral 7.4.2.2 a. del 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 literales a. hasta g. de los egresos iniciales (numeral 7.4.2.1 del Reglamento) y (ii) el Administrador Autorizado por concepto de los mayores valores recibidos en la Universalidad Banco Av Villas por inconsistencias en el proceso de recaudo de Créditos Hipotecarios;
- d. Comisiones a favor de la Titularizadora en desarrollo del numeral 7.1.3 del 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 6.2.3.2.2 de este Prospecto) 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 6.2.3.2.2 de este Prospecto) 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 6.2.3.2.2 de este Prospecto) en el orden en que se vayan causando;
- i. Pago de intereses causados corrientes, vencidos y de mora de los THB Av Villas A de conformidad con el orden de aplicación de pagos definido en el numeral 7.4.7 del Reglamento;
- j. Pago de Capital Programado a los THB Av Villas A así como valores no pagados correspondientes al Pago de Capital Programado a los THB Av Villas A, de conformidad con el con el orden de aplicación de pagos definido en numeral 7.4.7 del Reglamento;
- k. 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 de los Créditos Hipotecarios

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

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

#### **6.2.3.8 Procedimiento para el pago de Residuos**

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

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

##### **6.2.4.1 Administración del Proceso de Titularización**

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

##### **6.2.4.1.1 Obligaciones de la Titularizadora**

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

- a. Administrar tanto la Universalidad Banco Av Villas como el Proceso de Titularización de conformidad con las estipulaciones contenidas en el Reglamento y en el Reglamento TECH con la misma prudencia, diligencia y dedicación que aplica para la administración de sus propios negocios.
- b. Supervisar y velar que los Activos Subyacentes se mantengan separados de los activos propios de El Banco y de los que correspondan a otras universalidades que El Banco pudiera llegar a conformar.
- c. Realizar todas las gestiones extrajudiciales y judiciales requeridas y a su alcance, en su calidad de administrador de la Universalidad Banco Av Villas y del Proceso de Titularización, para la protección y defensa de los Activos Subyacentes.

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

partir de: (i) la información suministrada por El Banco en su condición de Administrador Autorizado sobre pagos y aplicaciones a los Créditos Hipotecarios y recepción y venta de BRP y (ii) la información generada por la Titularizadora para la contabilización del activo disponible (caja, bancos e inversiones) incluyendo información correspondiente al Fondo de Reserva y del pasivo de la Universalidad Banco Av Villas.

- m. Suministrar a El Banco la información necesaria en poder de la Titularizadora para cumplir con sus obligaciones de divulgación de información al mercado en relación con la Universalidad Banco Av Villas y los THB Av Villas de conformidad con las normas aplicables, y con sujeción a los parámetros establecidos en el Manual de 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 Recaudado de conformidad con el procedimiento establecido en el Manual de Administración.
- p. Requerir y verificar el cumplimiento de El Banco en su condición de Administrador Autorizado, de su obligación de realizar con sus propios recursos y por cuenta de la Universalidad Banco Av Villas el pago por concepto de la devolución del capital amortizado e intereses pagados por la Nación-Ministerio de Hacienda y Crédito Público correspondiente a los alivios aplicados a los Créditos Hipotecarios en los términos definidos en la Ley 546 de 1999, de conformidad con lo establecido en el Capítulo Sexto del Reglamento.
- q. Requerir y verificar el cumplimiento de El Banco de su obligación en su condición de Administrador Autorizado, de transferir en dinero mediante depósito en la Cuenta de Recaudado de la Universalidad Banco Av Villas el monto correspondiente a la disminución del Saldo de los Créditos Hipotecarios que haya sido ordenada judicial o administrativamente como consecuencia de la reliquidación de los Créditos Hipotecarios y/o la reversión de los alivios aplicados por El Banco en los términos definidos en la Ley 546 de 1999, de conformidad con lo establecido en el Capítulo Sexto del Reglamento.

- r. Ordenar y llevar a cabo la terminación del Contrato de Administración y la sustitución del Administrador Autorizado en la administración de los Créditos Hipotecarios en caso de que se verifique el incumplimiento de las obligaciones a su cargo en desarrollo del Contrato de Administración.
- s. Ejercer en beneficio de la Universalidad Banco Av Villas los derechos consagrados en el Contrato de Administración en relación con las obligaciones a cargo de los Administrador Autorizado incluyendo la facultad de hacer efectiva ante las compañías de seguros correspondientes, cuando a ello haya lugar, (i) la Póliza de Cumplimiento y (ii) la Póliza de Infidelidad y Riesgos Financieros, otorgada por El Banco en su condición de Administrador Autorizado en caso de incumplimiento de las obligaciones a su cargo como administrador de los Créditos Hipotecarios con sujeción a los términos del Contrato de Administración.
- t. Ejercer, requerir y verificar en beneficio de la Universalidad Banco Av Villas el cumplimiento de los derechos consagrados en el Reglamento en relación con la obligación de Readquisición de Créditos Hipotecarios a cargo de El Banco en los eventos definidos en el Capítulo Sexto del Reglamento.
- u. Suscribir, ejecutar, realizar y hacer cumplir todos aquellos actos y contratos necesarios para la adecuada administración de la Universalidad Banco Av Villas como parte integral del Proceso de Titularización.
- v. Verificar el cumplimiento por parte del Administrador Autorizado de los procedimientos de Cesión de Créditos Hipotecarios y de Cesión de Créditos Hipotecarios Normalizados, así como disponer u ordenar llevar a cabo la venta a terceros de Créditos Hipotecarios Normalizados en los casos en que la Titularizadora como Administradora del Proceso de Titularización a su discreción lo considere necesario, en caso de incumplimiento por parte de El Banco de su obligación de Readquisición de Créditos Hipotecarios, en los términos definidos en este instrumento.
- w. 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 el Reglamento y en el Reglamento TECH.

#### **6.2.4.1.2 Facultades de la Titularizadora**

La Titularizadora cuenta con las más amplias facultades de decisión, ejecución y disposición con sujeción a la ley y al Reglamento para el desarrollo de su gestión en calidad de administrador de la Universalidad Banco Av Villas y del Proceso de Titularización. En desarrollo de estas facultades la Titularizadora cuenta con la capacidad requerida para celebrar y ejecutar por cuenta de la Universalidad Banco Av Villas todos los actos y contratos necesarios para dar cumplimiento en su totalidad a las disposiciones del Reglamento para el desarrollo del Proceso de Titularización, incluyendo la facultad para administrar los Activos Subyacentes directamente para el caso del Fondo de Reserva y a través del Administrador Autorizado para el caso de los Créditos Hipotecarios, enajenar por conducto del Administrador Autorizado, los Créditos Hipotecarios y los Créditos 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.

#### **6.2.4.1.3 Derechos de la Titularizadora**

Por el desarrollo de su gestión en su condición de administrador de la Universalidad Banco Av Villas y del Proceso de Titularización, la Titularizadora tiene el derecho de recibir una remuneración a título de comisión (en los términos del numeral 7.1.3 del Reglamento) cuyo pago se sujetará a la Prelación de Pagos, en las siguientes condiciones:

##### **a. Comisión de estructuración**

Se causará mensualmente y será pagada durante los primeros veinticuatro (24) Meses a partir de la Fecha de Emisión equivalente al 0.04167% del resultado de sumar (i) el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A y (ii) el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas C, en ambos casos a la Fecha de Emisión. 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.

##### **b. Comisión de emisión**

Se causará mensualmente y será pagadera por cada Mes durante el Término de Vigencia, por el mayor valor determinado en cada Fecha de Liquidación entre (a) la cantidad de 24.175

UVR y (b) el monto equivalente al 0.02917% calculado sobre la sumatoria de (i) el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A y (ii) el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas C, en cada Fecha de Liquidación.

**c. Comisión de éxito de 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

**6.2.4.1.4 Remoción de la Titularizadora**

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

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

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

#### **6.2.4.2 Custodia y administración de la Emisión Banco Av Villas**

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

##### **6.2.4.2.1 Obligaciones a cargo de Deceval**

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

##### **6.2.4.2.2 Obligaciones a cargo de la Titularizadora**

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

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

### **6.2.4.3 Auditoría Externa**

El Proceso de Titularización en general, y la Universalidad Banco Av Villas en particular, contará durante su Término de Vigencia con 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 del Reglamento y el cual puede ser consultado en el sitio de internet [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com) con vínculo al sitio de internet de El Banco [www.avvillas.com.co](http://www.avvillas.com.co).

#### **6.2.4.3.1 Funciones**

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

#### **6.2.4.3.2 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 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 regirán por lo señalado en el Contrato de Prestación de Servicios de Auditoría Externa. Cualquier otro incremento o modificación en el valor de los honorarios de la Auditoría Externa no contemplado en el Contrato de Prestación de Servicios de Auditoría Externa requerirá en todos los casos la aprobación previa del Representante Legal de Tenedores previa verificación de los motivos y fundamentos que dan lugar a dichos incremento o modificación, los cuales deberán ser definidos y sustentados por la Titularizadora para tal efecto.

#### **6.2.4.3.3 Remoción y sustitución del Auditor Externo**

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

#### **6.2.4.3.4 Designación del nuevo Auditor Externo**

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

En dicho proceso de selección la Titularizadora tendrá en consideración exclusivamente las propuestas que sean presentadas por firmas nacionales o internacionales de auditoría de reconocido nivel y trayectoria. La evaluación de las propuestas tendrá en consideración aquellas que integralmente sean más favorables para 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.

#### **6.2.4.4 Representante Legal de Tenedores**

##### **6.2.4.4.1 Designación**

La Representación Legal de Tenedores en desarrollo del Proceso de Titularización será desarrollada por 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.

##### **6.2.4.4.2 Regulación integral**

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

##### **6.2.4.4.3 Honorarios del Representante Legal de Tenedores**

Los honorarios del Representante Legal de Tenedores serán de cargo de la Universalidad Banco Av Villas, de la Universalidad Bancolombia y de la Universalidad BCSC en la proporción que les corresponda en los términos del 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. 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](http://www.titularizadora.com) con vínculo al sitio de internet de El Banco [www.avvillas.com.co](http://www.avvillas.com.co)

#### **6.2.4.4.4 Actividades y obligaciones a cargo del Representante Legal de Tenedores**

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

- a. Realizar todas las gestiones necesarias para la defensa de los intereses comunes de los Tenedores ante El Banco, la Titularizadora, autoridades administrativas o judiciales y demás terceros cuando a ello hubiere lugar, incluyendo el ejercicio de la representación judicial de los Tenedores. En desarrollo de esta facultad el Representante Legal de Tenedores deberá actuar en nombre de los Tenedores en los procesos que se adelanten como consecuencia de la liquidación, la toma de posesión de los bienes y haberes o la intervención administrativa de que sea objeto el Emisor o la Titularizadora.
- b. Solicitar y recibir de El Banco (en su condición de Emisor) y de la Titularizadora (como Administrador del Proceso de Titularización) las informaciones que sean relevantes para la Emisión Banco Av Villas, en relación con los siguientes aspectos: (i) la gestión de la Titularizadora como Administrador de la Universalidad Banco Av Villas; (ii) la gestión de El Banco como Administrador Autorizado de los Créditos Hipotecarios; (iii) los principales riesgos de El Banco en su condición de Emisor; (iv) las actividades de control interno de El Banco y de la Titularizadora en la medida en la cual puedan afectar la Emisión Banco Av Villas; y (v) los principales riesgos de los Activos Subyacentes de la Universalidad Banco Av Villas.
- c. Velar por el cumplimiento oportuno de todos los términos y formalidades de la Emisión Banco Av Villas, del Prospecto de 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 el Reglamento así como en el Contrato de Depósito y Administración de la Emisión.
  - (iv) Verificar la constitución, existencia y mantenimiento de los Mecanismos de Cobertura de la Emisión Banco Av Villas de conformidad con los términos previstos en el Reglamento así como la forma de su utilización.

- (v) Verificar el cumplimiento por parte de El Banco y de la Titularizadora de sus obligaciones de revelación y divulgación a los Tenedores de información relacionada con la Emisión Banco Av Villas de conformidad con lo dispuesto en la Resolución 775 de 2001 y demás normas que la modifiquen o sustituyan.
  - (vi) Autorizar la terminación anticipada del Contrato de Administración por mutuo acuerdo entre la Titularizadora y el Administrador Autorizado en los términos definidos en tal instrumento.
  - (vii) Autorizar la sustitución del Administrador Autorizado y la designación del Administrador Autorizado Sustituto, en los eventos de terminación del Contrato de Administración.
- d. Informar a los Tenedores, a la IFC (en los casos aplicables) 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 el 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 del Reglamento.
  - i. Aprobar la prolongación del Término de Vigencia cuando a ello hubiere lugar.

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

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

##### **6.2.4.5.1 Funciones y facultades**

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

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

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

#### **6.2.4.5.2 Reglas de funcionamiento**

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

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

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

#### **6.2.4.7 Causales de terminación de la Universalidad Banco Av Villas**

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

#### **6.2.4.8 Liquidación anticipada de la Universalidad Banco Av Villas**

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

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

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

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

#### **6.2.4.9 Reglas de Liquidación de la Universalidad Banco Av Villas**

Las reglas de liquidación de la Universalidad Banco Av Villas se encuentran definidas en el numeral 12.4 del Reglamento, el cual puede ser consultado en el sitio de internet de El Banco [www.avvillas.com.co](http://www.avvillas.com.co) con vínculo al sitio de internet de [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com)

#### **6.2.5 Actualizaciones y modificaciones al Prospecto**

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

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

#### **6.2.6 Solución de controversias**

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

#### **6.2.7 Ley aplicable**

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

#### **6.2.8 Validez**

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

## **Sección 7**

### **Descripción de los Activos Subyacentes de la Emisión Banco Av Villas**

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

#### **7.1 Activos Subyacentes de la Universalidad Banco Av Villas**

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

##### **7.1.1 Créditos Hipotecarios**

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

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

El Saldo de los Créditos Hipotecarios a la Fecha de Cierre 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.

### 7.1.2 Activos o derechos derivados de los Mecanismos de Cobertura

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

#### 7.1.2.1 Fondo de Reserva

Conformado a la Fecha de Emisión por (i) los Títulos Negociables (relacionados en el Anexo 4 de este instrumento) y (ii) el Componente de Efectivo, por las siguientes cuantías determinadas a la Fecha de Cierre:

| Concepto               | Saldo en Pesos Colombianos a la (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                          |

#### 7.1.2.2 Monto de Sobrecolateralización

Corresponde al resultado de restar (a) la sumatoria de los siguientes registros contables en el balance del Origiador 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 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   |
|-----------|--|----------------|
| <b>A.</b> | 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) saldo de los abonos diferidos positivos en cuentas de balance de la Universalidad Banco 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   | 144,305,073.22 |

|   |   |                |
|---|---|----------------|
|   | los Créditos Hipotecarios en cuentas contingentes |                |
| <b>Total A.</b>   |   | 429,468,448.99 |
| <b>B.</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     |
| <b>Total B.</b>   |   | 181.527.000    |
| <b>Total Monto de Sobrecolateralización (Total A. – Total B.)</b> |   | 247,941,448.99 |

### 7.1.3 Otros activos y derechos

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

### 7.1.4 Características de los Créditos Hipotecarios

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

| <b>Parámetros de Selección de Créditos Hipotecarios</b> |   |
|---|---|
| Tipo de crédito   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Otorgados a Deudores personas naturales</li> <li>• Otorgado de conformidad y con el cumplimiento de la reglamentación definida por la Superintendencia Bancaria</li> <li>• Clasificados como hipotecarios de vivienda por la Superintendencia Bancaria</li> <li>• Si se trata de Créditos Hipotecarios desembolsados 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</li> <li>• Denominados en pesos o en UVR</li> <li>• Sistemas de amortización aprobados por la Superintendencia Bancaria</li> </ul>   |
| Moneda  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pesos</li> </ul>   |
| Requisitos legales y documentación                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Los Créditos Hipotecarios deben estar documentados en Pagarés otorgados con formalidades legales para su exigibilidad.</li> <li>• Primera copia de escritura pública de Hipoteca en primer grado, que preste mérito ejecutivo y esté debidamente registrada.</li> <li>• 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</li> </ul> |
| Valor máximo del Crédito Hipotecario                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• \$ 300 millones de pesos al momento del desembolso sumando el Saldo de los Créditos Hipotecarios amparados por la misma Hipoteca.</li> <li>• \$ 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.</li> </ul>   |
| Valor mínimo del Crédito Hipotecario                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• \$ 5 millones de pesos sumando el Saldo de los Créditos Hipotecarios amparados por la misma Hipoteca</li> </ul>  |
| Hipoteca  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• No se aceptan hipotecas compartidas (Originador Autorizado y Terceros)</li> <li>• Orden de prelación: Primer grado</li> </ul>  |

|   |   |
|---|---|
| Condiciones del Proceso de Cobro Judicial a la Fecha de Emisión | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Que el proceso adelantado sea ejecutivo hipotecario o ejecutivo mixto</li> <li>• Que el proceso ejecutivo hipotecario o ejecutivo mixto tenga por objeto exclusivamente el cobro del Crédito Hipotecario de vivienda a cargo del Deudor.</li> <li>• Demanda admitida por el juzgado y librado mandamiento de pago</li> <li>• Que no exista sentencia desfavorable o excepciones previas o de mérito falladas en contra</li> <li>• Que no exista persecución judicial de terceros con créditos preferenciales (fiscales, laborales, alimentos) o procesos de extinción de dominio</li> <li>• Que en ningún caso los procesos ejecutivos hipotecarios o ejecutivos mixtos se encuentren suspendidos</li> <li>• 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.</li> <li>• Que el Deudor no esté adelantando procesos concordatarios</li> </ul> |
| Altura de mora  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul>  |
| Cobertura de Seguros  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Los inmuebles que constituyen la Garantía Hipotecaria deben tener cobertura de incendio y terremoto.</li> </ul>  |
| Otras condiciones   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> </ul>   |

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.

### 7.1.5 Descripción de los Créditos Hipotecarios

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

## 7.2 Condiciones de administración y custodia de los Activos Subyacentes

### 7.2.1 Administración de Fondo de Reserva

La Titularizadora en su condición de Administrador de la Universalidad Banco Av Villas en ejercicio de sus facultades y obligaciones relacionadas en el numeral 7.1 del Reglamento,

llevará a cabo la administración del Fondo de Reserva de conformidad con el procedimiento establecido en el Manual de Administración con sujeción a los siguientes lineamientos:

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

## **7.2.2 Administración de los Créditos Hipotecarios**

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

periódicamente durante la vigencia del Contrato de Administración atendiendo los siguientes criterios:

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

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

#### **7.2.2.1 Obligaciones a cargo del Administrador Autorizado**

##### **7.2.2.1.1 En relación con el Proceso de Administración**

En su condición de Administrador Autorizado, El Banco será responsable de realizar y llevar a cabo hasta su terminación la gestión del Proceso de Administración con sujeción a

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

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

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

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

derivadas de los Créditos Hipotecarios y de los BRP; y (vi) los demás que sean inherentes o se causen en desarrollo o con ocasión del Proceso de Administración. 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, del Saldo de Capital Total de los THB Villas B y del Saldo de Capital Total de los THB AV Villas C sea 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 éste Prospecto.

#### **7.2.2.1.3 Remuneración del Administrador Autorizado**

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

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

#### **7.2.2.1.4 Régimen de responsabilidad del Administrador Autorizado**

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

El Administrador Autorizado se obliga a constituir una Póliza de Cumplimiento para amparar los perjuicios derivados del incumplimiento total o parcial de cualquiera de las obligaciones a su cargo derivadas del Contrato de Administración. La cobertura de dicha póliza será equivalente al 15% de la sumatoria a la fecha de otorgamiento de la póliza o a la de sus renovaciones de (i) el saldo de capital de los Créditos Hipotecarios en cuentas de balance 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, 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 de 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.

#### **7.2.2.1.5 Régimen de sustitución del Administrador Autorizado**

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

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

#### **7.2.2.1.6 Causales de terminación del Contrato de Administración**

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

debidamente constituida durante el término del Contrato de Administración la Póliza de Infidelidad y Riesgos Financieros.

#### **7.2.2.1.7 Cesión del Contrato de Administración**

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

#### **7.2.2.2 Identificación y datos generales del Administrador Autorizado**

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

**Sección 8**  
**Descripción de los THB Av Villas y de la Emisión Banco Av Villas**

**8.1 Características de los THB Av Villas**

Los THB Av Villas tienen las siguientes características:

**8.1.1 Régimen legal, denominación y ley de circulación**

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

**8.1.2 Clases**

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

**8.1.3 Series y plazos**

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

| <b>Clase</b>    | <b>Serie</b> | <b>Monto de la Serie (UVR)</b> | <b>Plazo de vencimiento Meses</b> |
|-----------------|--------------|--------------------------------|-----------------------------------|
| 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                               |

**8.1.4 Rentabilidad**

| <b>Clase</b>    | <b>Serie</b> | <b>Plazo de vencimiento Meses</b> | <b>Tasa de interés (Efectiva Anual)</b> | <b>Modalidad de pago</b> |
|-----------------|--------------|-----------------------------------|---|--------------------------|
| THB Av Villas A | A 2012       | 84                                | Tasa Dinámica                           | Mes vencido              |
| THB Av Villas B | B 2015       | 120                               | 7%                                      | Mes vencido              |
| THB Av Villas C | C-1 2015     | 120                               | No Aplica                               | No aplica                |
|                 | C-2 2015     | 120                               | No Aplica                               | No aplica                |
|                 | C-3 2015     | 120                               | No Aplica                               | No aplica                |

### 8.1.5 Calificaciones

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

| Clase           |          | 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-                  |

### 8.1.6 Valor nominal

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

### 8.1.7 Mínimo de fraccionamiento

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

### 8.1.8 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.

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

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

| Clase           | Serie    | Monto (UVR) | No. de títulos |
|-----------------|----------|-------------|----------------|
| THB Av Villas A | A 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         |

### 8.1.10 Estructura de colocación

Teniendo en cuenta que la emisión de los THB Av Villas A tiene por objeto exclusivo su retitularización a través de la Emisión TECH, los THB Av Villas A serán ofrecidos mediante colocación privada exclusivamente a la Titularizadora Colombiana S.A. Los THB

Av Villas B y los THB Av Villas C no son objeto de retitularización y serán colocados mediante oferta pública.

#### **8.1.11 Monto de la inversión**

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

#### **8.1.12 Monto y mínimo de suscripción**

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

| <b>Clase</b>    |          | <b>Monto UVR</b> |
|-----------------|----------|------------------|
| 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      |

#### **8.1.13 Precio de suscripción**

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

Para los efectos de este instrumento el Precio Par (i) para los THB Av Villas Clase A corresponde al valor nominal de los THB Av Villas adicionado en el Cupón Corrido causado entre la Fecha de Emisión y la Fecha de Pago de la Emisión TECH y (ii) para los THB Av Villas B y THB Av Villas C corresponde al valor nominal de los THB Av Villas B y THB Av Villas C adicionado en el Cupón Corrido causado entre la Fecha de Emisión y la Fecha de Pago de los THB Av Villas B y los THB Av Villas C. En ambos casos dicho precio se representa como porcentaje del valor nominal del título.

#### **8.1.14 Forma de Pago**

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

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

#### **8.1.15 Fecha de Emisión**

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

#### **8.1.16 Emisión desmaterializada**

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

#### **8.1.17 Derechos derivados de los THB Av Villas**

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

#### **8.1.18 Obligaciones de los Tenedores**

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

#### **8.1.19 Lugar y forma de pago de intereses y capital de 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.

#### **8.1.20 Régimen tributario de los THB Av Villas**

Para todos aquellos Tenedores distintos al Emisor, los rendimientos financieros causados durante la vigencia de los THB Av Villas están exentos del impuesto sobre la renta y complementarios por 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.

### 8.1.20.1 Aspectos tributarios relacionados con la Emisión Banco Av Villas

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

| Impuesto   | Beneficio tributario   | Detalle  |
|--|--|--|
| Renta (Liquidación Ordinaria)                      | Exención de Rendimientos de Títulos Hipotecarios<br>Beneficiario:<br>-Inversionistas nacionales y extranjeros  | Ley 964 de 2005 artículo 81: Estarán exentos del impuesto de renta y complementarios, los rendimientos financieros causados durante la vigencia de los títulos emitidos en procesos de titularización de cartera hipotecaria y de los bonos hipotecarios siempre que el plazo previsto para su vencimiento no sea inferior a cinco años.   |
| Renta (Liquidación Ordinaria)                      | Disminución de renta líquida<br>Beneficiario:<br>-Inversionistas nacionales y extranjeros  | Ley 964 de 2005 art. 82: Posibilidad de disminuir la renta líquida de los inversionistas de títulos hipotecarios con los costos y deducciones incurridos para la adquisición de tales títulos y la obtención de sus rendimientos. Esta posibilidad es la única excepción a la regla general de no imputabilidad de costos y deducciones incurridos para la obtención de una renta exenta.                              |
| Renta (Liquidación por Presuntiva)                 | Rendimientos Financieros Exentos<br>Beneficiario:<br>-Inversionistas nacionales y extranjeros  | Estatuto Tributario artículo 188: Beneficio en renta presuntiva. La renta presuntiva como renta líquida puede afectarse con las exenciones contempladas en la ley y requisitos que sean pertinentes en cada caso.  |
| Renta  | No causación del impuesto.<br>Beneficiario:<br>- Universalidades   | Las universalidades no son contribuyentes del impuesto de renta  |
| Industria y Comercio                               | No causación del impuesto.<br>Beneficiario:<br>-Universalidades  | Las universalidades no son contribuyentes del impuesto de industria y comercio.  |
| Gravamen a los movimientos financieros (4 por Mil) | No causación del impuesto por la transferencia de los flujos en procesos de titularización.<br>Beneficiario:<br>-Titularizadora<br>- Universalidades | Estatuto Tributario artículo 881: Las sociedades titularizadoras, los establecimientos de crédito que administren cartera hipotecaria movilizada, y las sociedades fiduciarias, tendrán derecho a obtener la devolución del gravamen a los movimientos financieros que se cause por la transferencia de los flujos en los procesos de movilización de cartera hipotecaria para vivienda por parte de dichas entidades. |

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

### 8.1.21 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:

#### 8.1.21.1 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 de los 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.

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

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

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

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

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

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

Habrà lugar al Pago de Capital Anticipado de los THB Av Villas A cuando (i) haya lugar a la aplicación de la Causal de Suspensión de Pagos de los THB Av Villas B una vez se hayan efectuado los pagos relacionados en los literales a. hasta k. inclusive de la Prelación de Pagos (ii) existan recursos del Flujo Recaudado una vez efectuados los pagos relacionados en los literales a. hasta m. inclusive de la Prelación de Pagos 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.

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

En el Día Hábil siguiente a cada Fecha de Liquidación la información relacionada con los pagos de intereses y capital de los THB Av Villas 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 del Reglamento.

La información mencionada en este numeral será publicada en el sitio de internet de El Banco [www.avvillas.com.co](http://www.avvillas.com.co), con vínculo al sitio de internet de la Titularizadora [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com).

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

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

## 8.2 Mecanismos de Cobertura de la Emisión Banco Av Villas

Los Mecanismos de Cobertura han sido estructurados para minimizar el impacto que puedan tener los riesgos de liquidez, crédito y contraparte derivados de los Créditos Hipotecarios en el cumplimiento de las obligaciones de pago a cargo de la Universalidad Banco Av Villas en desarrollo del Proceso de Titularización. La metodología utilizada para la estructuración de los Mecanismos de Cobertura considera análisis estadísticos de El Banco, de Bancolombia y del BCSC, tomando en cuenta los datos históricos de aproximadamente 19536 inmuebles recibidos y 9804 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 <sup>1</sup> | Tiempo de duración de los BRP en inventario <sup>2</sup> | Severidad de la pérdida | Gastos de Administración de los Créditos Hipotecarios |
|-----------------------|---|--|-------------------------|---|
| <b>Escenario Base</b> | Tiempo promedio de recuperación del BRP                           | Se considera el tiempo promedio ponderado                | 25% que está acorde a   | El Administrador Autorizado no deja de                |

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

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

|  |          |   |   |   |
|--|----------|---|---|---|
|  | 42 Meses | estimado de vender los BRP derivados de Créditos Hipotecarios VIS (16 Meses) y BRP derivados de Créditos Hipotecarios No VIS (16 Meses) | la mediana calculada con los datos históricos de las emisiones TECH y históricas. | cumplir su obligación de asumir los Gastos de Administración de los Créditos Hipotecarios |
|--|----------|---|---|---|

La sociedad calificadora de valores Duff & 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 <sup>3</sup>   | Tiempo de duración de los BRP en inventario <sup>4</sup>   | Severidad de la pérdida                       | Gastos de Administración de los Créditos Hipotecarios   |
|------------------------|---|--|---|---|
| <b>Escenario “BBB”</b> | 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        |
| <b>Escenario “A”</b>   | 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        |
| <b>Escenario “AA-“</b> | 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        |
| <b>Escenario “AA“</b>  | 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        |
| <b>Escenario “AA+“</b> | 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 |

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

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

|  |   |  |   |   |
|--|---|--|---|---|
|  |   |  |   | de los Créditos Hipotecarios a partir de:<br>AA+: 48 Meses<br>AA: 42 Meses<br>AA-: 36 Meses   |
| <b>Escenario “AAA”</b><br><br><b>Estresado</b> | 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 | Incremento del 40 % sobre el esperado = 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:<br>AA+: 48 Meses<br>AA: 42 Meses<br>AA-: 36 Meses |

**b. Escenarios definidos por BRC Investor Services**

| Escenario             | Tiempo de duración de los Procesos de Cobro Judicial <sup>[1]</sup> | Tiempo de duración de los BRP en inventario <sup>[2]</sup>  | Severidad de la pérdida   | Gastos de Administración de los Créditos Hipotecarios  |
|-----------------------|---|---|---|--|
| <b>Escenario Base</b> | 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:

|                        |   |  |     |  |
|------------------------|---|--|-----|--|
| <b>Escenario “BBB”</b> | 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 |
| <b>Escenario “A”</b>   | Incremento del tiempo de duración del Proceso de Cobro Judicial en 15% con respecto                       | 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 |

|  |   |  |     |   |
|--|---|--|-----|---|
|  | al escenario esperado   |  |     |   |
| <b>Escenario "AA-"</b>                         | 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  |
| <b>Escenario "AA"</b>                          | 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 | 32% | El Administrador Autorizado no deja de cumplir su obligación de asumir los Gastos de Administración de los Créditos Hipotecarios  |
| <b>Escenario "AA+"</b>                         | 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:<br>AA+: 54 meses<br>AA: 48 meses<br>AA-: 42 meses |
| <b>Escenario "AAA"</b><br><br><b>Estresado</b> | 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:<br>AA+: 54 meses<br>AA: 48 meses<br>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 mas (AA+), refleja que con el apoyo de los diferentes Mecanismos de Cobertura los escenarios proyectados de pago de los THB Av Villas A resisten: (a) para el caso de de 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 la 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. Ver tablas de amortización de los THB Av Villas A de acuerdo a los escenarios de la calificadora (**Anexo 7**).

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

La estructura de los Mecanismos de Cobertura de la Emisión Banco Av Villas fue sometida a consideración de las Sociedades Calificadoras 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 Prospecto el **Anexo 5** explicativo del desarrollo y aplicación de la metodología de (i) proyección de los flujos de caja de los Créditos Hipotecarios y de (ii) estructuración de los Mecanismos de Cobertura en los términos antes relacionados. A continuación se relacionan los Mecanismos de Cobertura, los cuales se aplicarán de conformidad con las siguientes reglas de funcionamiento y orden de prelación:

## **8.2.1 Fondo de Reserva**

### **8.2.1.1 Reglas de Cobertura**

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

### **8.2.1.2 Composición**

El Fondo de Reserva estará conformado por Títulos Negociables y el Componente de Efectivo. La cuantía mínima del Componente en Efectivo en cada Fecha de Liquidación será el equivalente al 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.

### **8.2.1.3 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.

### **8.2.1.4 Condiciones de aplicación**

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

pago relacionadas en los literales a. hasta j. de la Prelación de Pagos menos (ii) el Flujo Recaudado, siempre y cuando el resultado sea mayor o igual a cero (0).

## **8.2.2 Subordinación de la Emisión Banco Av Villas**

La subordinación de la Emisión Banco Av Villas es un mecanismo aplicable como cobertura para los THB Av Villas A, 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.

### **8.2.2.1 Subordinación de los THB Av Villas B**

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

### **8.2.2.2 Subordinación de los THB Av Villas C**

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

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

Es un Mecanismo de Cobertura que da lugar (i) a la suspensión de pagos de intereses a los THB Av Villas B y (ii) al Pago de Capital Anticipado de los THB Av Villas A, 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 de El Banco 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).

#### **8.2.4 Sobrecolateralización**

Mecanismo de Cobertura por virtud del cual los Activos Subyacentes a partir de los cuales se conforma la Universalidad Banco Av Villas exceden en su cuantía el monto de los THB Av Villas que se emiten con respaldo en tales Activos Subyacentes. Los recursos derivados de la diferencia entre los Activos Subyacentes y el monto de los THB Av Villas emitidos a partir de tales Activos Subyacentes (el Monto de 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 resultado de restar (a) la totalidad de los derecho derivados de los Créditos Hipotecarios contenidos en los registros contables del balance del Originador Autorizado por concepto (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 7.1.2.2 de este Prospecto.

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

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

los índices de siniestralidad derivados de riesgo de crédito cubiertos a través de los Mecanismos de Cobertura de la Emisión Banco Av Villas:

#### **8.2.5.1 Fondo de Reserva**

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

#### **8.2.5.2 Subordinación de la Emisión Banco Av Villas**

A través de este Mecanismo de Cobertura de la Universalidad Banco Av Villas se cubre el riesgo de crédito generado por la variación de la severidad de la pérdida porque le provee a la estructura una cobertura que soporta un incremento en la severidad de la pérdida de 34% (Escenario AA+) con respecto a su escenario promedio.

#### **8.2.5.3 Sobrecolateralización de la Emisión Banco Av Villas**

A través de este Mecanismo de Cobertura de la Universalidad Banco Av Villas se cubre el riesgo de crédito generado por la variación severidad de la pérdida porque le provee a la estructura una cobertura que soporta una severidad de la pérdida de 34%.

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

#### **8.3.1 Oferta privada de THB Av Villas A**

Los THB Av Villas A son objeto de retitularización a través de la Emisión TECH en los términos señalados en el numeral 3.2.2 del Reglamento. En tal sentido y en cumplimiento de lo establecido en el 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.

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

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

#### **8.3.2.1 Destinatarios de la oferta**

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

#### **8.3.2.2 Publicación de la oferta**

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

#### **8.3.2.3 Vigencia de la oferta**

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

#### **8.3.2.4 Plazo de colocación**

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

#### **8.3.2.5 Mecanismo de colocación**

La colocación de los THB Av Villas B y de los THB Av Villas C se realizará en la modalidad de underwriting al mejor esfuerzo en desarrollo de la oferta pública de los THB Av Villas B y de los THB Av Villas C.

##### **8.3.2.5.1 Procedimiento de colocación**

La colocación de los THB Av Villas B y de los THB Av Villas C se regirá por las siguientes reglas:

- a. El precio de colocación será el Precio Par (100% del valor nominal) calculado a la Fecha de Cumplimiento del Underwriting de los THB Av Villas B y los THB Av Villas C definido en el Aviso de Oferta Pública.
- b. Los Inversionistas, deberán presentar sus demandas de suscripción a través del Agente Colocador. Para el cumplimiento de su gestión el Agente Colocador se sujetará a las condiciones establecidas en este Prospecto y en el Contrato de Underwriting.
- c. El Agente Colocador debe enviar a la Titularizadora sus demandas de compra por escrito utilizando el formato de demanda de compra incluido como anexo del Contrato de Underwriting. El formato deberá estar correcta y totalmente diligenciado y deberá expresar de manera clara la identificación del Inversionista, la tasa de demanda ofrecida y el monto en UVR demandado.

- d. Por el hecho de presentar la demanda de compra por conducto del Agente Colocador se entiende que el Inversionista (i) se encuentra debidamente facultado para formular demandas de compra y suscribir y pagar los THB Av Villas B y los THB Av Villas C adjudicados, (ii) ha formulado una demanda de compra en firme en desarrollo de lo cual acepta la totalidad de condiciones definidas en este Prospecto y en el Aviso de Oferta Pública para la adjudicación de demandas de compra y (iii) conoce en su totalidad las condiciones aplicables a los THB Av Villas B y los THB Av Villas C en los términos definidos en Reglamento y en éste Prospecto.
- e. No será aceptable ninguna demanda de compra presentada en formato distinto al definido como anexo del Contrato de Underwriting, ni aquella cuyo contenido esté enmendado, ilegible o incompleto.
- f. Las demandas de compra en los términos aquí señalados deberán ser presentadas por el Agente Colocador, y solo serán recibidas por la Titularizadora, en la fecha de publicación de Aviso de Oferta Pública desde las 9.00 a.m. hasta las 12:00 m. Para el efecto las demandas de compra deberán ser enviadas por el Agente Colocador a la Titularizadora en la ciudad de Bogotá D.C, vía fax exclusivamente al número (+1) 6183018. En caso de falla sobre el número antes informado la Titularizadora asignará un nuevo número el cual será informado vía telefónica a las personas que el Agente Colocador haya puesto en conocimiento de la Titularizadora previamente como contacto para el desarrollo de la operación. La presentación de las demandas de compra en los términos antes referidos se sujetará a la siguientes reglas particulares:
  - (i) Las demandas de compra que sean enviadas a un número de fax diferente al definido por la Titularizadora en los términos aquí establecidos se entenderán como no presentadas, no serán tenidas en cuenta para ningún efecto y en ningún caso tendrán efecto vinculante para la Titularizadora.
  - (ii) Cuando la transmisión de las demandas de compra se inicie dentro del horario de presentación de demandas establecido, las mismas serán consideradas como admisibles, así la finalización de la transmisión supere el horario establecido.
  - (iii) Si la transmisión se suspendiere por cualquier causa técnica al cierre del horario definido, solo será tenida en cuenta la información recibida hasta el momento de la suspensión.
  - (iv) Cuando dentro del horario establecido para la presentación de las demandas de compra, el formato recibido sea ilegible o presente imperfecciones que impida conocer de manera clara y completa la información requerida para la adjudicación respectiva, el Agente Colocador podrá retransmitir el formato respectivo entendiéndose anulado el anterior. En caso de que el formato no sea retransmitido la demanda de compra se entenderá como no presentada, no será tenida en cuenta para ningún efecto y en ningún caso tendrá efecto vinculante para la Titularizadora.

b. El Agente Colocador deberá informar a la Titularizadora mediante comunicación escrita el nombre, cargo y número telefónico de los funcionarios encargados de la comunicación con la Titularizadora en desarrollo de la presentación de las demandas de compra. Los funcionarios designados y autorizados por la Titularizadora para recibir comunicaciones, impartir instrucciones o resolver inquietudes sobre el procedimiento son los siguientes:

- (i) Oscar Eduardo Gómez Colmenares – Secretario General – Representante legal
- (ii) Mauricio Amador Andrade – Vicepresidente Financiero
- (iii) Javier Utria Lazcano – Director de Inversiones y Desarrollo de Mercados
- (iv) Silvio Eduardo Benavides- Director de Control Interno

Los números telefónicos en donde pueden ser contactados son: 2369034 o 2369022. Las líneas telefónicas contarán con sistemas de grabación y servirá como prueba en caso de ser necesario.

#### 8.3.2.5.2 Condiciones de adjudicación

##### a. Criterios de rechazo o eliminación de demandas de compra

Las demandas de compra podrán ser objeto de rechazo o eliminación de conformidad con los siguientes criterios:

(i) **Por mínimos y múltiplo:** Cuando la demanda de compra no cumpla con los mínimos establecidos de la siguiente forma:

- Cantidad mínima de demanda: Será el equivalente a 100.000 UVR.
- Mínimo y múltiplo nominal de demanda: Será el equivalente a 1.000 UVR.

(ii) **Por horario:** Cuando las demandas de compra se presenten por fuera del horario y fecha establecidas en este Prospecto y en el Aviso de Oferta Pública.

(iii) **Por otras razones:** Por cualquier razón no definida en este Prospecto siempre que impida a la Titularizadora tener certeza de las condiciones de la demanda de compra presentada por los Inversionistas a través del Agente Colocador.

#### 8.3.2.5.3 Criterios de adjudicación

La adjudicación de las demandas de compra de los THB Av Villas B y de los THB Av Villas C será realizada tomando como referencia (i) el monto total consolidado de las demandas de compra de los THB Av Villas B y de los THB Av Villas C presentadas por cada Inversionista y subsidiariamente (ii) el orden de recepción. En caso de que las demandas de compra superen el total de los THB Av Villas B y de los THB Av Villas C ofrecidos por la Serie correspondiente, no habrá lugar a prorrateo para la adjudicación de demandas. Al cierre del horario establecido para presentar las demandas de compra, la

Titularizadora procederá a seleccionar las demandas de compra presentadas por el Agente Colocador con sujeción a los siguientes criterios:

- a. Se clasifican las demandas de compra recibidas y se seleccionan las que deban ser objeto de rechazo o eliminación con sujeción a los criterios definidos en este Prospecto. Para el efecto se elaborará un acta suscrita por el representante legal de la Titularizadora fundamentando las razones que dan lugar a la eliminación o rechazo.
- b. Una vez seleccionadas las demandas de compra que cumplen con los requisitos para adjudicación, la Titularizadora clasificará las demandas de compra seleccionadas por monto total consolidado de las demandas de compra de los THB Av Villas B y de los THB Av Villas C presentadas por cada Inversionista. Para efectos de la adjudicación tendrán prelación los Inversionistas que hayan demandado en forma consolidada un mayor monto de los THB Av Villas B y de los THB Av Villas C.
- c. En caso de que una vez seleccionadas las demandas de compra con sujeción al criterio del numeral b. anterior resulten montos de demanda consolidadas iguales entre dos o mas Inversionistas, la Titularizadora clasificará las demandas de compra con montos consolidados iguales por orden de recepción de las demandas individuales tomando exclusivamente como referencia la hora en que se recibió el fax correspondiente. No se tomará en cuenta la hora de envío del fax por parte del Agente Colocador. Para el efecto al listado de clasificación correspondiente se anexará la constancia de recepción de cada una de las demandas individuales recibidas. Para efectos de la adjudicación tendrán prelación los Inversionistas cuyas demandas individuales de compra con el mayor monto hayan sido recibidas con antelación a las otras demandas teniendo en cuenta su orden de recepción.
- d. Si la cantidad total de demandas de compra seleccionadas llegare a ser inferior o igual al monto total ofrecido de los THB Av Villas B y de los THB Av Villas C se clasificarán todas las demandas de compra seleccionadas y se les adjudicarán los THB Av Villas B y los THB Av Villas C teniendo en consideración el monto demandado de los THB Av Villas B y de los THB Av Villas C por la Serie correspondiente y el precio incluido en las demandas de compra.

#### **8.3.2.5.4 Información de adjudicación, forma de pago y cumplimiento de la operación**

- a. La Titularizadora informará al Agente Colocador el resultado de la adjudicación efectuada a su favor, cuando a ello haya lugar en los términos aquí definidos mediante comunicación telefónica o por correo electrónico, a los funcionarios encargados de la comunicación con la Titularizadora designados por el Agente Colocador.
- b. El Agente Colocador deberá informar a sus Inversionistas la aceptación o rechazo de la demanda de compra presentada por su conducto, sin que la Titularizadora asuma ninguna responsabilidad por la no información oportuna del resultado de la adjudicación a los Inversionistas.

### **8.3.2.6 Condiciones de liquidación y cumplimiento**

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

### **8.3.3 Obligación especial del Agente Colocador**

#### **8.3.3.1 Prevención de actividades delictivas**

Con el fin de velar por el cumplimiento de las normas legales sobre prevención de actividades delictivas contenidas en la Ley 190 de 1995, el Agente Colocador deberá dar estricto cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 39 y 40 de la Ley y a lo reglamentado en las Circulares Externas 03 y 010 de 2005 de la Superintendencia de Valores y la Circular 025 de 2003 de la Superintendencia Bancaria, y las demás normas que las sustituyan o modifiquen. Para el efecto deberá dejar constancia de haber efectuado las actividades de control.

### **8.3.4 Agente Colocador**

Suvalor S.A. Dirección: Calle 72 No. 8-24, Piso 7; Tel: (4) 4306074 (Medellín) -6078091-3497146; Bogotá-Colombia; [www.suvalor.com](http://www.suvalor.com)

## **Sección 9**

### **Calificación de la Emisión Banco Av Villas**

#### **9.1 Síntesis de la calificación de la Emisión Banco Av Villas**

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

##### **9.1.1 Duff & Phelps de Colombia**

###### **“Razones de calificación**

La estructura de la emisión. La estructura de la emisión contiene cuatro universalidades independientes: tres universalidades conformadas por los bancos originadores mediante la separación patrimonial de su cartera vencida y la totalidad de las garantías correspondientes y una universalidad conformada por la Titularizadora Colombiana con los títulos privilegiados emitidos por cada una de las universalidades anteriores (TH A Banco Bancolombia, TH A Banco AV Villas y TH A Banco BCSC). Esta última, la universalidad TECH E-3, emitirá los títulos TECH E-3 2010 y TECH E-3 2012, los cuales cuentan con mecanismos de apoyo crediticio directos e indirectos. El mecanismo de apoyo crediticio directo lo representa el Mecanismo de Cobertura Parcial otorgada por la IFC (2.25% del saldo de capital vigente de los TECH) y la TITULARIZADORA COLOMBIANA (2.75% del saldo de capital vigente de los TECH) hasta por un 5% del saldo de capital vigente de los títulos mencionados. El Mecanismo de Cobertura Parcial opera como un cupo rotativo y busca cubrir los defectos del flujo recaudado. Adicionalmente, la emisión cuenta con apoyos crediticios indirectos los cuales se encuentran contenidos dentro de las universalidades Banco Bancolombia, Banco AV Villas y Banco BCSC. Estos incluyen un fondo de reserva, la subordinación de los títulos B y C y una sobre-colateralización correspondiente a las provisiones y cuentas de orden registradas contablemente por los bancos originadores sobre los créditos hipotecarios titularizados.

Los flujos de caja provenientes de la emisión fueron sometidos a pruebas de tensión para un escenario de calificación de “AAA” para los Títulos TECH E-3 y de “AA+” para los títulos TH A Banco Bancolombia, TH A Banco AV Villas y TH A Banco BCSC. Se manejó un escenario de tensión máxima en el cual se incrementó el tiempo de duración de los procesos judiciales y el tiempo de duración en inventario de los inmuebles en un 30% y en el cual la severidad de la pérdida se estableció en un 35%. Adicionalmente, este escenario consideró que los bancos originadores, BCSC y AV Villas, dejaban de cumplir con su obligación contractual de asumir los gastos de los diferentes procesos de liquidación a partir del mes 36 de la emisión. Bajo este escenario, los flujos de caja de la cartera titularizada, junto con los apoyos de liquidez, mostraron ser suficientes para la atención de los títulos privilegiados y subordinados en sus respectivos niveles de calificación.

Así mismo, al asignar las calificaciones, Duff & Phelps de Colombia tuvo en consideración, además de los mecanismos de cobertura definidos dentro de la estructura, el riesgo base de los originadores

como administradores de la cartera ya que dentro del desarrollo de esta labor deberán correr con los gastos de administración y proceso judicial que implica la cartera titularizada.

La capacidad operativa y administrativa de la Titularizadora Colombiana como emisor y agente de manejo de la titularización. La amplia experiencia y el conocimiento en el sector hipotecario del equipo administrativo de la Titularizadora Colombiana, junto con un soporte técnico especializado, la experiencia acumulada en procesos de due diligence realizados a entidades hipotecarias y el desarrollo de programas propios aseguran la capacidad operativa y administrativa de la entidad para llevar a cabo su labor como emisor y agente de manejo de la titularización. Duff and Phelps de Colombia ha sostenido reuniones con las directivas de la Titularizadora Colombiana y considera que esta cuenta con la experiencia, herramientas y procesos necesarios para cumplir cabalmente su función.

La calidad de la administración de la cartera titularizada, a cargo de Bancolombia, Banco AV Villas y Banco BCSC. Las entidades autorizadas y encargadas por la Titularizadora Colombiana para administrar la cartera titularizada cuentan con una amplia experiencia en administración de créditos hipotecarios. Duff and Phelps de Colombia mantiene calificaciones y ha realizado sostenido reuniones con los equipos directivos de Bancolombia, AV Villas y BCSC y considera que dichas entidades poseen la capacidad técnica, financiera, legal y administrativa necesaria para el desarrollo de la gestión de administración y cobranza judicial de los créditos hipotecarios y de venta de los bienes recibidos en pago.

La fortaleza y solidez legal de la titularización y de las garantías que ofrecen las “universalidades”. Tanto la creación de la Titularizadora Colombiana, como la estructuración de la presente titularización se han hecho dentro de las normas establecidas en la ley 546 de 1999. Con respecto a las “universalidades”, dicha ley establece que los créditos que respaldan la emisión quedan aislados del patrimonio de los originadores y del de la Titularizadora. Adicionalmente, tanto la Titularizadora Colombiana como las entidades originadoras se encuentran amparadas por dicha ley para realizar esta transacción.”

### **9.1.2 BRC Investor Services S.A**

“La calificación asignada a los Títulos Tech E - 2010 y a los Títulos Tech E - 2012, AAA en grado de inversión, indica que la capacidad de repagar oportunamente capital e intereses es sumamente alta. Es la más alta calificación en grados de inversión.

La asignación de la calificación se realizó con base en los portafolios de los bancos originadores con corte Septiembre 30 de 2005. Esta información puede ser sujeto de modificaciones, las cuales serán analizadas por la calificadora y serán incorporadas en la calificación.

Las calificaciones asignadas consideran la calificación asignada “AA+” a los títulos TH A Banco BCSC, “AA+” a TH A Banco AV Villas, los cuales constituyen el activo subyacente de la emisión TECH E - 3, en la estructura particular de la emisión en lo relacionado con las prioridades de pago, las características de la cartera a titularizar, en la garantía de liquidez externa proporcionada por International Finance Corporation IFC y/o Titularizadora Colombiana S. A., en la calidad crediticia de los bancos originadores, y en la calidad del emisor y administrador de la emisión, Titularizadora Colombiana. Adicionalmente, reflejan un estricto cumplimiento de los pagos de los títulos TECH E - 3 2010 y 2012 bajo escenarios de tensión.

También fue considerado el sistemático y adecuado proceso de evaluación que hace Titularizadora Colombiana S. A. de los bancos originadores en términos de su capacidad de originación y de administración de la cartera a titularizar, así como su calidad en términos financieros. Se destaca la formalidad de los mecanismos y procedimientos de control de Titularizadora que garantizan la ejecución de las diferentes actividades en los procesos de titularización, con un estricto seguimiento a los factores que impactan la operación de recuperación y venta de los inmuebles.

La cartera titularizada fue analizada bajo el enfoque de la pérdida esperada del portafolio de cartera, bajo la premisa fundamental de que todos los créditos presentan una alta morosidad, por lo cual un proceso legal de recuperación de la garantía hipotecaria que los protege ha sido iniciado. En este sentido, el objetivo del análisis fue determinar el nivel de pérdida esperada sobre los créditos hipotecarios que asume la estructura, para así identificar su capacidad de atender oportunamente los compromisos con los tenedores de los títulos, en los escenarios de tensión diseñados por la calificadora. Las variables críticas analizadas son: el tiempo de recuperación de la garantía de los créditos, el tiempo en vender las propiedades una vez son recuperadas, los costos asociados a los dos procesos mencionados, y la pérdida de valor de la propiedad al momento de la venta.

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

El peor escenario evaluado por BRC Investor Services S.A. en la calificación de los títulos TECH E - 3 2010 y 2012 contempló una severidad promedio ponderada de los tres bancos de 40%; el incremento de los tiempos esperados para la recepción y venta de los bienes del 33%, y un incumplimiento en el pago de los gastos asociados a los procesos en el mes 38 para BCSC y AV Villas. En este escenario, los títulos emitidos por la universalidad TECH E - 3 presentaron cumplimiento adecuado en el pago de sus obligaciones en un “timely basis” (sobre la base de pago oportuno), sin presentar retrasos en el pago de intereses y capital programados. La diferencia en la base utilizada y en la severidad aplicada en los diferentes bancos originadores obedece a las diferencias encontradas en la evaluación estadística de la historia proporcionada por los diferentes bancos.

Los mecanismos internos de cobertura de la emisión se fundamentan en el esquema de prioridad de pagos para la atención de las tres tipos de títulos y los compromisos de carácter administrativo de la Universalidad Tech y TH. La subordinación de pagos existente entre los títulos TH A, B y C en ese orden de prioridad proporcionan un mayor nivel de cobertura para el título TH A.

De lo anterior se deriva la importancia que tiene la calidad de las políticas y procedimientos de recuperación de cartera de cada uno de los administradores de la cartera titularizada y la estructura financiera de los mismos, por cuanto la estructura contempla que los costos y gastos asociados a los procesos de recuperación son asumidos por los bancos administradores, hasta tanto alguno incumpla con esta obligación contemplada en el contrato de administración. Con el objeto de medir la probabilidad de ocurrencia de este evento, BRC lo definió como el evento en que los bancos no cuentan con la capacidad financiera y de liquidez para asumir los gastos mencionados, en otras

palabras, se evaluó la probabilidad de que la calificación de largo plazo de la compañía baje más de 4 niveles, en un período inferior al del término de la emisión.

Adicionalmente, un factor que mitiga el riesgo de no pago de los gastos asociados a los procesos de recuperación y venta de los bienes es la obligación de los bancos originadores de suscribir los títulos B y C en el mercado de capitales, por cuanto la recuperación de su inversión dependerá en gran medida de la efectividad y eficacia de los procesos de recuperación y venta de los bienes recibidos en pago. Adicionalmente, el mecanismo de subordinación diseñado, que incluyen la cláusula de suspensión de pagos a los títulos TH B en caso de presentarse situaciones asociadas con la calidad crediticia de los originadores y de su desempeño en la recuperación de la cartera, mejoran la calidad crediticia de los títulos TH A, creando una estructura con incentivo al servicio.

Es importante destacar que cada uno de los títulos, incluyendo los TH de BANCOLOMBIA, BCSC y AV Villas, fue analizado en forma individual, lo cual no implica que el comportamiento de cada uno de ellos sea independiente particularmente de los títulos Tech, pues los títulos TH A de BANCOLOMBIA, TH A de BCSC, y TH A de AV Villas tienen un impacto directo sobre los Tech E - 3, sin embargo, son independientes entre sí.

Considerando la estructura de los títulos, la cual se sintetiza en el cuadro N° 1, el comportamiento de los títulos TH A de los tres bancos originadores, son determinantes fundamentales de los títulos Tech E - 3. A su vez, el desempeño de los títulos TH A depende de la estructura de cada una de las universalidades, de las características del activo subyacente, de los mecanismos de subordinación y de prioridad de pagos definidos en cada una de ellas, los fondos de reserva y la calidad crediticia de los bancos originadores. Es así como la proporción de títulos TH A emitidos sobre la cartera neta de cada universalidad es diferente, siendo la más alta la emisión de TH BANCOLOMBIA con un 98% de la cartera neta, seguido por TH BCSC con un 98.6 de la cartera neta y TH AV Villas con un 66.8% de la cartera neta. Estas diferencias proporcionan un nivel superior de subordinación en la medida en que la emisión de TH A es inferior, y esta relacionado con el nivel provisiones de cada portafolio.

Los Títulos TH A BANCOLOMBIA, TH A BCSC, TH A AV Villas presentan un desempeño adecuado. Bajo el escenario de tensión definidos por BRC, cada uno de los títulos atiende el servicio de la deuda prometido oportunamente. La proporción del valor de la emisión de cada uno de los títulos respecto al valor de la cartera neta a ser titularizada, y por consiguiente su respectiva participación en la universalidad TECH E - 3, responde a las diferencias del activo subyacente, la calidad como originador y administrador de los créditos vencidos, y la calidad crediticia de cada uno de los administradores.

El mecanismo externo de garantía proviene del Mecanismo de Cobertura Parcial por un 5% del valor de los Títulos Tech E - 3 2010 y Tech E - 3 2012, el cual se constituye en el mecanismo de liquidez para la estructura TECH E - 3. Los garantes son: la International Finance Corporation- IFC, es el brazo de inversión del Banco Mundial y cuenta con una calificación global de AAA en moneda global otorgada por Moody's Investor Services ha otorgado un 2.25% y la TITULARIZADORA COLOMBIANA ha otorgado un 2.75%, la TITULARIZADORA COLOMBIANA cuenta con una calificación AAA otorgada por BRC Investor Services. La capacidad operativa y administrativa de la Titularizadora, reflejada en el proceso de selección de la cartera a titularizar y de los administradores de ésta, es otra de las fortalezas del proceso. La evaluación por parte de BRC de estos procesos evidencia la ejecución de estándares exigentes y consistentes con las calificaciones asignadas, además de la existencia de procesos de control a los

bancos administradores que previenen el uso de prácticas en la labor de cobranza que no sean eficientes y óptimas.”

## **9.2 Información general respecto de las Sociedades Calificadoras**

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

### **9.2.1 Duff & Phelps de Colombia**

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

### **9.2.2 BRC Investors Services S.A**

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

## **Sección 10**

### **Información del Emisor**

#### **10.1 Constitución y autorizaciones**

El Banco Comercial AV Villas S.A., antes Corporación de Ahorro y Vivienda Las Villas, se constituyó mediante Escritura Pública No. 5700 del 24 de noviembre de 1972 de la Notaría 5ª de Bogotá. La Asamblea General de Accionistas celebrada el 28 de febrero de 2002, en cumplimiento de la Ley 546 de 1999 y tal como consta en el Acta No. 76, aprobó realizar los ajustes necesarios para adecuar la naturaleza jurídica a Banco Comercial AV Villas S.A.

#### **10.2 Reformas estatutarias**

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

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

- Reforma efectuada por la E.P. No. 4.206 del 19 de octubre de 2.001 de la Notaría Veintitrés de Bogotá. Asamblea General Extraordinaria No. 75 del 19 de octubre de 2.001, por la cual se protocoliza la reforma al artículo Quinto (aumento de capital) de los estatutos sociales de la entidad.
- Reforma efectuada por la E.P. No. 912 del 21 de marzo de 2.002 de la Notaría Veintitrés de Bogotá. Asamblea General Ordinaria No. 76 del 28 de febrero de 2.002, por la cual se protocoliza la reforma al párrafo único del artículo Quincuagésimo – Primero de los estatutos para incrementar en tres el número de representantes legales para asuntos judiciales y extrajudiciales, igualmente se reformaron los artículos necesarios para realizar los ajustes pertinentes para adecuar la naturaleza jurídica de la entidad a Banco Comercial.
- Reforma efectuada por la E.P. No. 1.284 del 23 de abril de 2.002 de la Notaría Veintitrés de Bogotá. Asamblea General Extraordinaria No. 77 del 19 de abril de 2.002, por la cual se protocolizó la reforma al artículo Primero (Naturaleza y Denominación) y al artículo Octavo (Colocación de Acciones) de los estatutos sociales de la entidad.
- Reforma efectuada por la E.P. No. 3.237 del 10 de septiembre de 2.002 de la Notaría Veintitrés de Bogotá. Asamblea General Extraordinaria No. 78 del 30 de agosto de 2.002, por la cual se protocoliza la reforma al artículo Quincuagésimo - Primero de los estatutos sociales del Banco, para incrementar en ocho el número de representantes legales.
- Reforma efectuada por la E.P. No. 1.862 del 26 de mayo de 2.004 de la Notaría Veintitrés de Bogotá. Asamblea General Extraordinaria No. 83 del 20 de mayo de 2.004, por la cual se protocoliza la reforma al artículo Cuadragésimo - Octavo de los estatutos sociales del Banco.
- Reforma efectuada por la E.P. No. 1.075 del 1 de abril de 2.005 de la Notaría Veintitrés de Bogotá. Asamblea General Extraordinaria No. 86 del 2 de marzo de 2.005, por la cual se protocoliza la reforma al artículo Quincuagésimo - Primero de los estatutos sociales del Banco.
- Reforma efectuada por la E.P. No. 3.588 del 13 de septiembre de 2.005 de la Notaría Veintitrés de Bogotá. Asamblea General Extraordinaria No. 88 del 6 de septiembre de 2.005, por la cual se protocoliza la reforma al artículo Quinto de los estatutos sociales del Banco.
- Reforma efectuada por la E.P. No. 4.317 del 28 de octubre de 2.005 de la Notaría Veintitrés de Bogotá. Asamblea General Extraordinaria No. 89 del 24 de octubre de 2.005, por la cual se protocoliza una nueva reforma al artículo Quincuagésimo - Primero de los estatutos sociales del Banco.

### 10.3 Capital social

El capital autorizado es la cantidad de \$90.000.000.000. El capital suscrito y pagado de El Banco al 30 de noviembre de 2005 asciende a la suma de \$20.803.603.100.

### 10.4 Composición accionaria

Con corte a 30 de noviembre de 2005 la distribución de la composición accionaria es la siguiente:

### 10.5 Relaciones de subordinación

El Banco Av Villas es subordinado del Grupo Aval Acciones y Valores S.A.

### 10.6 Misión Corporativa

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

### 10.7 Principios y directrices

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

### 10.8 Organización y administración

#### 10.8.1 Junta Directiva

La Junta Directiva a 30 de noviembre de 2005 está compuesta por las siguientes personas:

| <b>Principales</b>               | <b>Suplentes</b>              |
|----------------------------------|-------------------------------|
| Luz Angela Sarmiento Gutiérrez   | Pedro Nel Ospina Santamaría   |
| Juan Fernando Múnera Posada      | Pietro Alajmo Carrizosa       |
| Enrique Alberto De La Rosa Baena | Alberto Mariño Samper         |
| Diego Rodríguez Piedrahita       | Andrés de Jesús Escobar Uribe |
| Agustín Esguerra Restrepo        | Luis Fernando Pabón Pabón     |

## **10.8.2 Presidente de la compañía y suplentes**

Como Presidente del Banco Av Villas ha sido designada la doctora Esther América Paz Montoya. Los representantes legales suplentes son el doctor Carlos Alberto Vélez Moreno, Vicepresidente Financiero y la doctora Adriana Zapata Giraldo, Vicepresidente Jurídico.

## **10.9 Evolución de la actividad comercial**

Los aspectos más relevantes de esta área del negocio se resumen así:

### **10.9.1 Nuevo enfoque**

Durante el primer semestre del año se dio continuidad al cambio de orientación adoptado desde finales del segundo semestre de 2004, así:

#### **a. Banca Personal**

Al continuar con la implementación del modelo de ventas PEV en las diferentes ciudades del país, se han incorporado 157 oficinas de 208, cubriendo en el primer semestre del año el 75% de la red del país. El nuevo esquema se encuentra apalancado en cinco pilares fundamentales:

- Especialización de roles en la oficina
- Redimensionamiento de la planta establecida
- Diseño e implementación de nuevas herramientas de venta
- Capacitación en el desarrollo de habilidades comerciales
- Lanzamiento del esquema de compensación variable para todos los cargos comerciales

Para dar soporte al mismo, se definió la propuesta de valor del segmento masivo, compuesta por ocho productos vigentes del portafolio de El Banco. Se implementó también la propuesta de valor de los segmentos preferentes PYME y empresarial. Los frentes previstos como parte del plan comercial de 2005 han tenido el siguiente desarrollo:

#### **(i) Estructura del área comercial**

La nueva estructura de la Vicepresidencia Comercial aprobada con el fin de dar mayor soporte a las fuerzas de ventas fue completada en el primer semestre del año y ya se encuentra desempeñando las funciones definidas para cada cargo.

#### **(ii) Separación operativa**

Esta etapa concluyó en el primer semestre del año. La totalidad de las oficinas del país recibieron instrucción de nuevas funciones por cargos, especializadas con el propósito de lograr resultados más rápidos y un mejor servicio.

### **(iii) Esquema de compensación variable**

El esquema de compensación variable fue implementado en las cinco principales ciudades del país con resultados exitosos, permitiendo superar las metas comerciales y compensar a los funcionarios comerciales por su desempeño individual y colectivo.

### **(iv) Modelo de ventas**

Se creó el cargo de ejecutivo de cuenta el cual completa el esquema de servicio que se requiere para atender los segmentos definidos. De esta forma, el gerente de la oficina atenderá como segmento prioritario el de PYME, el ejecutivo de cuenta el segmento preferente de la banca personal y los asesores comerciales el segmento masivo del mercado.

### **(v) Fuerza de ventas externa**

Se realizó el diseño y aprobación de la nueva fuerza de ventas externa de El Banco a finales del segundo trimestre del año. Posteriormente se llevó a cabo el lanzamiento del plan piloto que para el cierre de junio del presente año contaba con 16 asesores comerciales vinculados. Teniendo en cuenta que la prioridad comercial de estos vendedores será la colocación de tarjetas de crédito y crédito hipotecario, se especializaron los miembros de los equipos para que reciban esta orientación. Una vez evaluados los resultados del plan piloto se comenzará la vinculación de nuevos asesores para fortalecer estos dos equipos y apoyar el cumplimiento de las metas.

## **b. Banca Empresarial**

Se creó la oficina operativa de la Banca Empresarial en Bogotá la cual presta servicio con nuevos estándares y procesos diseñados para apoyar las necesidades detectadas en este segmento de mercado. De otra parte, se cuenta con los Gerentes de Cuenta asignados a la Banca de Empresas, proyecto que inició en septiembre de 2004.

### **10.9.2 Oferta de productos orientada a los segmentos de mercado**

Cumpliendo con el nuevo enfoque comercial del Banco se dio inicio al proceso de fortalecimiento de los productos del portafolio actual de clientes, de tal forma que los procesos y condiciones definidos para los mismos se orienten hacia el cliente, siendo más competitivos y facilitando e impulsando la venta cruzada. Los resultados son los siguientes:

#### **a. Crédito Educativo**

Durante el primer semestre se realizó el lanzamiento de este producto, que anteriormente era ofrecido bajo la línea Credivillas, con dos diferenciaciones específicas en beneficio del cliente: tasa preferencial competitiva con las tasas del mercado y crédito preaprobado para el siguiente período académico sujeto a verificación del comportamiento de pago del cliente. Esto significa que se premia el buen hábito crediticio, aprobando de forma

inmediata un nuevo crédito por el siguiente período académico, lo que permitirá que esta cartera permanezca en el Banco y que en el mediano plazo se logren preaprobados adicionales en créditos de consumo, aumentando el ciclo de vida del cliente.

#### **b. Credivillas Personal**

Se destacan los desembolsos del producto Credivillas Personal por valor de \$192.415 millones entre enero y septiembre de 2005, lo cual representa un incremento de 186,7% con respecto al mismo periodo del año anterior. Se ha creado una dinámica en desembolsos superior a los \$20.000 millones mensuales. Se realizó un convenio con Porvenir a finales del primer trimestre del año, por medio del cual se otorgan créditos de consumo Credivillas Personal a los ahorradores de los fondos de pensiones voluntarias.

#### **c. Tarjeta de Crédito**

Otro producto que ha logrado destacarse en el primer semestre del año es el de tarjeta de crédito, cuyo saldo ha registrado un crecimiento anual de 70.8%, al pasar de \$17.924 millones a \$30.618 millones entre septiembre de 2005 y 2004, respectivamente. Esto ha permitido incrementar la colocación por oficina logrando como mínimo la venta de dos plásticos por oficina por mes, indicador que se encuentra en permanente crecimiento.

#### **d. Libranza**

En el producto de Libranza, al cierre de septiembre se han colocado \$17.777 millones, logrando un incremento de 165% con respecto al mismo periodo del año anterior.

#### **e. Tarjeta Débito Plus**

La Tarjeta Débito Plus es un monedero electrónico que funciona como una tarjeta débito sin que el usuario deba tener cuenta con el Banco, es recargable con fondos y puede ser utilizada en cajeros automáticos, oficinas y puntos de pago. A través de la Tarjeta Débito Plus, los clientes del Banco pueden realizar sus pagos a proveedores o pueden utilizarla como regalo para sus clientes o empleados. La utilización del producto se ha logrado principalmente en tarjetas regalo y pagos recurrentes, como subsidios o desembolsos crediticios de bajo monto.

#### **f. Programa de crédito para segmento PYME**

En el portafolio básico definido para el segmento de PYME se observó una tendencia de crecimiento constante en radicaciones de cupos de crédito. La red de oficinas ha enfocado sus esfuerzos en los clientes con los que actualmente se tienen convenios de recaudo y nómina, ampliando su portafolio con la asignación de cupos de crédito. El programa PYME es sin duda una herramienta fundamental para crear una dinámica de desembolsos que permita un crecimiento sostenido en el mediano y largo plazo.

Durante el mes de junio finalizó la implementación de las líneas de redescuento con la firma del convenio con Bancoldex, complementando la oferta lanzada en el transcurso del primer semestre con las líneas de FINAGRO e IFI.

#### **g. Convenios de recaudo y de nómina**

Se diseñó una nueva oferta comercial para los convenios de recaudo, nómina y proveedores. Con ésta se busca incrementar la comercialización de nuevos convenios y profundizar la relación con los empleados que previamente han sido vinculados con El Banco por este medio. Las principales variaciones están orientadas a vender el producto como un paquete completo para la empresa, logrando así ofrecer precios más competitivos y aumentar el uso de otros servicios que incrementen la cuenta de ingresos conexos a través del uso de canales electrónicos, recaudo vía cajero automático, internet en empresas y pago de proveedores desde la cuenta recaudadora.

Además, los clientes de nómina han percibido un fortalecimiento en la Red de Servicios AVAL, especialmente en el uso de cajeros automáticos ATH, los cuales unificaron su tarifa y hoy las transacciones tienen el mismo costo en cualquier cajero. Igualmente, las restricciones que por montos se tenían definidas en las diferentes redes fueron liberadas permitiendo poner a disposición de los clientes, en condiciones iguales, toda la Red de Oficinas.

Se implementó la planilla única de recaudo por internet para que los aportantes (empleadores) tengan un nuevo canal de pago para sus contribuciones parafiscales, de manera más eficiente y por medio de una planilla única que recopila la información de todas las administradoras en las que estén afiliados los empleados de la empresa. El servicio permitirá reducir los volúmenes de pago por la red de oficinas, disminuyendo así la congestión en el hall de atención.

#### **10.9.3 Resultados obtenidos al cierre de septiembre de 2005**

Producto de los avances descritos anteriormente, el Banco ha registrado un positivo desempeño, tal y como se muestra a continuación:

##### **a. Ingresos Administrativos**

Al finalizar el tercer trimestre del año, los ingresos por comisiones alcanzaron la cifra de \$59.032 millones, 14,2% más alta que la del mismo período del año anterior. La evolución positiva en este rubro ha sido generada por el crecimiento en los niveles de cuentas de ahorro, cuentas corrientes y tarjetas de crédito.

## **b. Cartera Productiva**

Al cierre de septiembre la cartera productiva de El Banco presentó un crecimiento de 14,0% frente al saldo de septiembre de 2004, variación que se constituye en la más alta obtenida desde que se realizó el proceso de fusión entre Las Villas y Ahorramás. El comportamiento anterior refleja que las estrategias implementadas a fin de incentivar el aumento de cartera han surtido efecto, lo que se demuestra a través de las colocaciones efectuadas entre enero y septiembre de 2005 por valor de \$984.886 millones, equivalentes a un incremento de 70,5% respecto de los desembolsos obtenidos durante el mismo periodo del año anterior.

## **c. Captación**

Al cierre de septiembre de 2005 el saldo de captaciones presentó una variación positiva de 7,3% al pasar de \$2,77 billones en septiembre de 2004 a \$2,97 billones. En este aspecto se destaca el crecimiento consolidado de ahorros y cuentas corrientes con un incremento de 16,4% entre septiembre de 2004 y septiembre de 2005, lo cual derivó en un mejoramiento de la composición de recursos y contribuyó a reducir el costo de la captación de 5,64% en septiembre de 2004 a 5,18% en septiembre de 2005, logrando un aporte importante al margen financiero del Banco.

### **10.10 Información financiera**

La información Financiera del Banco Av Villas se anexa en los estados financieros con corte al 31 de diciembre de 2004 y 30 de septiembre de 2005 **Anexo 11** de este Prospecto. La información adicional del Emisor exigida por el artículo 20 de la Resolución 775 de 2001 puede ser consultada en el sitio de internet [www.avvillas.com.co](http://www.avvillas.com.co)

### **10.11 Información sobre las relaciones laborales**

Las relaciones laborales se rigen por las leyes colombianas vigentes sobre la materia. No existe en la compañía organización sindical. El número de empleados al 30 de noviembre de 2005 asciende a la cantidad de 3.535. El domicilio principal está ubicado en la ciudad de Bogotá, Colombia y opera a través de 206 oficinas en todo el país.

### **10.12 Descripción del sector económico**

El Banco hace parte del sector de servicios financieros, el cual a principios de esta década se encontraba en una severa crisis que afectó de manera directa a muchas entidades obligándolas a liquidarse, fusionarse y a la mayoría a emprender urgentes esfuerzos de capitalización. Sin embargo, esta difícil situación sirvió para confirmar la solidez de los principales bancos nacionales que mantuvo la confianza del público ahorrador en el sistema y permitió el ingreso de inversionistas extranjeros, lo cual le dio mayor dinamismo al sector. La recomposición y ordenamiento del sector financiero, cuenta con el aval del Estado y la participación directa del gobierno, los cuales supervisan y adelantan reformas

en diversos frentes que permitan manejar en forma más real los riesgos a que están expuestas por su labor de administración del ahorro y crédito públicos.

Actualmente el sistema financiero colombiano continúa fortaleciéndose como consecuencia de la reactivación económica y el mejoramiento de la situación de orden público, factores que han generado un clima propicio para el desarrollo de proyectos de inversión al aumentar la demanda de recursos. Entre enero y septiembre del presente año, el sector registró utilidades por \$2.6 billones, superando en 31% la cifra reportada para el mismo período del año anterior, mientras que el patrimonio alcanzó la cifra de \$14,5 billones, superior en 22% al saldo registrado un año atrás. Durante los últimos dos años, el patrimonio del sistema financiero creció en 44% y el saldo de activos registró un aumento de 30.5%, alcanzando los \$115 billones.

El positivo desempeño que se refleja en las cifras mencionadas constituye una constante desde finales de 2003, año en el que se reafirmó la recuperación de la crisis sufrida por el sector a finales de los noventa, posible gracias al restablecimiento del mercado de crédito que evidencia consistentes ritmos de crecimiento de la cartera y mejora sustancial en sus indicadores de calidad. El saldo total de cartera de créditos, que durante la crisis financiera exhibió contracciones cercanas al 17% anual en términos reales, en septiembre del presente año registró un crecimiento real anual de 13.4%. Sin embargo, cabe mencionar que el crecimiento de la cartera se ha concentrado en la comercial y en la de consumo, pues la cartera hipotecaria continúa afectada por la desconfianza originada en la crisis del sector, por lo que la demanda por este tipo de créditos sigue deprimida; mientras que hacia finales de la década anterior la cartera hipotecaria participaba con el 30% del saldo total de cartera, hoy representa apenas el 11.4%.

Otro aspecto positivo se encuentra en la calidad de la cartera. El saldo de la vencida al cierre de septiembre totalizó \$2,7 billones, registrando una caída anual de 22% en términos reales, siendo el indicador de cartera vencida del 6.81%. También debe resaltarse el crecimiento del portafolio de inversiones, rubro que ha venido ganando terreno al representar el 38.8% del activo, mientras que en años anteriores esta participación no sobrepasaba el 10%. Esta recomposición del activo ha estado en línea con la mayor profundización del mercado de capitales, impulsado por la ampliación del mercado de deuda pública ante la persistencia del déficit del Gobierno Central. Esta situación es considerada como coyuntural y en la medida que la demanda de crédito lo permita, el sector financiero trasladará los recursos necesarios para satisfacerla.

En lo que se refiere a las captaciones del sector, se destaca el incremento de las cuentas de ahorro con una tasa anual de crecimiento de 36.6% al cierre de septiembre; las captaciones en CDT y cuentas corrientes hicieron lo propio, con crecimientos anuales de 3% y 18,3%, respectivamente. Esta situación indica que los agentes económicos vienen realizando una recomposición del portafolio a favor del ahorro financiero ante la persistente revaluación.

En resumen, el sector financiero mantiene una tendencia positiva y se fortalece con miras al futuro en el que tendrá que enfrentar los desafíos que proponen el avance tecnológico, la

internacionalización de la economía, el desarrollo del mercado de capitales y la posibilidad de la aprobación del Tratado de Libre Comercio con los Estados Unidos. Esta perspectiva explica su proceso de consolidación y su tendencia hacia la multibanca, lo que impone una mayor modernización y un incremento de la competitividad con el fin de transformarse en un sector adecuado para soportar una economía en crecimiento.

### 10.13 Políticas de Buen Gobierno Corporativo

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

### 10.14 Estructuración financiera y legal de la Emisión Banco Av Villas

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

| <b>Grupo de Estructuración Financiera</b> |                                    |
|---|------------------------------------|
| Vicepresidente Financiero                 | Mauricio Amador Andrade            |
| Director de Estructuración y Riesgo       | Oscar Leiva Villamizar             |
| Analista de Estructuración y Riesgo       | Sandra Patricia Barreto            |
| Analista de Estructuración y Riesgo       | Javier Sánchez Sánchez             |
| <b>Grupo de Asesoría legal</b>            |                                    |
| Secretario General                        | Oscar Eduardo Gómez Colmenares     |
| Analista Jurídico                         | Héctor Mauricio Santaella Mogollón |

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

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

## **Sección 11**

### **Anexo Definiciones**

- |   |   |
|---|---|
| <b>1. Activos Subyacentes</b>                               | Son los activos descritos en la sección 7.1 de este Prospecto   |
| <b>2. Acuerdo de Intención</b>                              | 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.    |
| <b>3. Administrador Autorizado</b>                          | Es el Banco Av Villas S.A.  |
| <b>4. Administrador Autorizado Sustituto</b>                | 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.                |
| <b>5. Administrador del Proceso de Titularización</b>       | Titularizadora Colombiana S.A.  |
| <b>6. Administrador de la Universalidad Banco Av Villas</b> | Titularizadora Colombiana S.A.  |
| <b>7. Agente Colocador</b>                                  | Es la firma comisionista de bolsa relacionada en el numeral 8.3.4 de este Prospecto.  |
| <b>8. Año</b>   | Es un período de doce (12) Meses calendario.  |
| <b>9. Año Fiscal</b>  | Es el período de doce (12) Meses transcurrido entre el primero 1 de enero y el 31 de diciembre de cada Año.   |
| <b>10. Apropriación para el Fondo de Reserva</b>            | 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). |
| <b>11. Asamblea de Tenedores de THB Av Villas</b>           | Es la Asamblea de Tenedores de THB Av Villas de conformidad con lo dispuesto en el numeral 11.3 del 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 del 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. BRP** Son los bienes recibidos en pago de Créditos Hipotecarios ya sea por adjudicación en remate o directamente del Deudor.
- 18. BVC** Es la Bolsa de Valores de Colombia
- 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 del 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 Cobertura Parcial**

Son la Comisión de Disponibilidad, los Intereses 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**.
- 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 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 están 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 del Reglamento, las copias de las escrituras públicas de constitución de Hipoteca con constancia de prestar mérito ejecutivo a que se refiere el numeral 3.4.11 del 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 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** 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 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 del 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; (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 del 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 el Saldo de los THB AV Villas C sea igual a cero (o), en los Procesos de Cobro Judicial tales como honorarios a favor de los abogados externos designados para adelantar los Procesos de Cobro Judicial, las costas decretadas en desarrollo de tales procesos, honorarios de peritos, cauciones judiciales, notificaciones, gastos requeridos para el otorgamiento de escrituras públicas, realización de gestiones requeridas para la cancelación de Garantías Hipotecarias a la terminación de los Procesos de Cobro Judicial y todas las necesarias para obtener el pago parcial o total del Crédito Hipotecario, Crédito Hipotecario Normalizado o recepción del BRP de forma voluntaria por parte del Deudor.

**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 sus siglas 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 del Reglamento que se calcula como el resultado de restar uno (1) menos el resultado de dividir (i) la sumatoria de los Ingresos Totales por BRP y Garantías Hipotecarias mas los Ingresos Totales por Readquisición de los Créditos Hipotecarios entre (ii) la sumatoria del Saldo UVR - Crédito Hipotecario Total mas el Saldo UVR-Crédito Hipotecario Readquirido Total.
- 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** Son los intereses por concepto de las Utilizaciones del

|   |  |
|---|--|
| <b>Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC</b>                             | Mecanismo de Cobertura Parcial IFC liquidados a la Tasa de Interés sobre el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC.  |
| <b>96. Intereses sobre el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC</b> | Son los intereses por concepto de las Utilizaciones del Mecanismo de Cobertura Parcial TC liquidados a la Tasa de Interés sobre el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC.  |
| <b>97. Inversiones Temporales</b>   | Son las Inversiones Temporales del Flujo Recaudado y las Inversiones Temporales del Fondo de Reserva conjuntamente consideradas.   |
| <b>98. Inversiones Temporales del Flujo Recaudado</b>                               | Son las inversiones realizadas con los recursos del Flujo Recaudado con sujeción a las reglas definidas en el numeral 7.4.5.1 del Reglamento.  |
| <b>99. Inversiones Temporales del Fondo de Reserva</b>                              | Son las inversiones realizadas con los recursos del Fondo de Reserva con sujeción a las reglas definidas en el numeral 7.4.5.2 del Reglamento.   |
| <b>100. Inversionistas</b>  | Son las personas naturales o jurídicas suscriptores de los THB Av Villas.  |
| <b>101. Liquidación Final del Precio de Transferencia de Créditos Hipotecarios</b>  | Es el procedimiento para determinar en la Fecha de Cierre, el Precio de Transferencia de Créditos Hipotecarios.  |
| <b>102. Liquidación del Precio de Readquisición del Crédito Hipotecario</b>         | Es el procedimiento para determinar en la Fecha de Corte de Readquisición el Precio de Readquisición.  |
| <b>103. LTV</b>   | Es la relación saldo de capital del Crédito Hipotecario en cuentas de balance y valor de la Garantía Hipotecaria de dos formas: (i) Original: al momento de la originación del Crédito Hipotecario y (ii) Actual: a la fecha de expedición del Reglamento de conformidad con la metodología definida en el numeral 5.2.5 del Reglamento. |
| <b>104. Manual Administración</b>   | 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 Origenación** 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 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 del 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 Capital de los** Corresponde a la diferencia denominada en UVR entre el Saldo de Capital Vigente de los THB Av Villas A y

|   |   |
|---|---|
| <b>THB Av Villas A</b>                          | 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).   |
| <b>119. Parámetros de Certificación</b>         | 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.   |
| <b>120. Parámetros de Selección</b>             | Son las condiciones y características que deben cumplir los Créditos Hipotecarios para su separación patrimonial del Originador Autorizado definidos en el numeral 5.1 del Reglamento.  |
| <b>121. Partes Intervinientes</b>               | Son la relacionadas en el numeral 1.1 del Prospecto de Colocación.  |
| <b>122. Período de Liquidación de Intereses</b> | (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.                      |
| <b>123. Período de Normalización</b>            | 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.  |
| <b>124. Período de Recaudo</b>                  | (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. |
| <b>125. Pesos Colombianos</b>                   | 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 del 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 del 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 8.1.13 de este Prospecto.
- 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 del 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 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 Total de los 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 del 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 Banclombia 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 del 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.   |
| <b>147. Reglamento</b>  | Es el Reglamento de Emisión de THB Av Villas.   |
| <b>148. Reglamento TECH</b>   | Es el Reglamento de Emisión de los TECH.  |
| <b>149. Reglas de Subordinación de la Emisión</b>                   | Son las definidas en el numeral 10.2.2 del Reglamento.  |
| <b>150. Representante Legal de Tenedores</b>                        | <u>Es la Fiduciaria Helm Trust S.A.</u>   |
| <b>151. Residuos</b>  | 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. |
| <b>152. Saldo de Capital del Fondo de Reserva</b>                   | Corresponde a la sumatoria de (i) el valor nominal de los Títulos Negociables y (ii) el Componente de Efectivo.   |
| <b>153. Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A</b>           | Es la sumatoria de los Saldos de Capital Vigente de los THB Av Villas A denominada en UVR.  |
| <b>154. Saldo de Capital Total de los THB Av Villas B</b>           | Es la sumatoria de los Saldos de Capital Vigente de los THB Av Villas B denominada en UVR.  |
| <b>155. Saldo de Capital Total de los THB Av Villas C</b>           | Es la sumatoria de los Saldos de Capital Vigente de los THB Av Villas C denominada en UVR.  |
| <b>156. Saldo de Capital Total de los THB Av Villas de la Serie</b> | Es la sumatoria de los Saldos de Capital Vigente de los THB Av Villas de cada Serie denominada en UVR.  |
| <b>157. Saldo de Capital Total de los THB Bancolombia A</b>         | Es la sumatoria de los Saldos de Capital Vigente de los THB Bancolombia A denominada en UVR.  |
| <b>158. Saldo de Capital Total de los THB BCSC A</b>                | Es la sumatoria de los Saldos de Capital Vigente de los THB BCSC A denominada en UVR.   |
| <b>159. Saldo de Capital Total de los TECH 2010</b>                 | Es la sumatoria de los Saldos de Capital Vigente de los TECH 2010 denominada en UVR.  |
| <b>160. Saldo de Capital Total de los</b>                           | Es la sumatoria de los Saldos de Capital Vigente de   |

- TECH 2012** 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 Programado y Anticipado 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 THB Av Villas C**
- Para (i) la primera Fecha de Liquidación es el saldo de capital de los THB Av Villas C de la Serie correspondiente denominado en UVR a la Fecha de Emisión y; para (ii) las Fechas de Liquidación subsiguientes será el resultado de restar el Saldo de Capital Vigente de los THB Av Villas C de la Serie correspondiente denominado en UVR a la Fecha de Liquidación inmediatamente anterior menos los pagos de capital de los THB Av Villas C de la Serie correspondiente denominados en UVR realizados en la Fecha de Pago inmediatamente anterior.
- 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 programado y anticipado 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 programado y anticipado 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 denominada en UVR de 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 la Fecha d 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** Es el valor denominado en UVR equivalente a la suma de todas las Utilizaciones del Mecanismo de

|   |  |
|---|--|
| <b>Parcial TC</b>   | Cobertura Parcial TC que se encuentran pendientes de pago a la Titularizadora.   |
| <b>182. Saldo UVR - Crédito Hipotecario</b>                 | 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. |
| <b>183. Saldo UVR-Crédito Hipotecario Readquirido</b>       | 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.   |
| <b>184. Saldo UVR-Crédito Hipotecario Readquirido Total</b> | Es la sumatoria de los Saldos UVR-Crédito Hipotecario Readquirido.   |
| <b>185. Saldo UVR - Crédito Hipotecario Total</b>           | 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.  |
| <b>186. SDNC</b>  | Significa, Situación de No Conformidad en los términos definidos en el numeral 6.3.1.1 del Reglamento.   |
| <b>187. SEBRA</b>   | Es el sistema de transacciones electrónicas administrado por el Banco de la República.   |
| <b>188. Segundo Lote</b>                                    | Son los TECH colocados mediante underwriting en desarrollo de la oferta pública de TECH que realice la Titularizadora.   |
| <b>189. Seguros</b>   | 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 al Reglamento como **Anexo 6**.
- 194. Tasa de Comisión de Éxito** 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 Bancolombia A y (iii) el Saldo de Capital Total de los THB BCSC A, en ambos 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 3.00% para los TECH 2010 y a 3.50% para los TECH 2012.

|   |  |
|---|--|
| <b>202. Tasa Facial Máxima Promedio Ponderada</b> | 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. |
| <b>203. Tasa IFC</b>                              | Es el 5.00%.   |
| <b>204. Tasa TC</b>                               | Es el 5.00%.   |
| <b>205. TECH</b>                                  | Son los títulos emitidos a partir de la Universalidad TECH en dos series identificadas como TECH 2010 y TECH 2012.   |
| <b>206. Tenedores</b>                             | Son los suscriptores o adquirentes de los THB Av Villas.   |
| <b>207. Término de Vigencia</b>                   | Es el término de vigencia de la Universalidad Banco Av Villas de conformidad con el numeral 12.1 del Reglamento.   |
| <b>208. TES-Ley 546</b>                           | 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.   |
| <b>209. Titularizadora</b>                        | Es la Titularizadora Colombiana S.A.   |
| <b>210. Título Global</b>                         | 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.  |
| <b>211. THB Av Villas</b>                         | 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 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 de la IFC** Es el desembolso de recursos bajo el Mecanismo de Cobertura Parcial IFC.
- 222. Utilización del Mecanismo de Cobertura Parcial de la 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.

## Sección 12 Requisitos formales

### 12.1 Autorización Junta Directiva

La Junta Directiva del Banco Av Villas aprobó la realización de la Emisión Banco Av Villas como consta en el Acta No. 705 correspondiente a la reunión del día 28 de noviembre de 2005.

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

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

### 12.3 Relación grupo de estructuración y elaboración de documentos legales

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

| Empresa                        | Cargo  | Nombre                             |
|--------------------------------|--|------------------------------------|
| Titularizadora Colombiana S.A. | Presidente                                       | Alberto Gutiérrez Bernal           |
| Titularizadora Colombiana S.A. | VP Financiero                                    | Mauricio Amador Andrade            |
| Titularizadora Colombiana S.A. | VP Operaciones                                   | Adriana Martínez Antorveza         |
| Titularizadora Colombiana S.A. | Secretario General                               | Oscar Eduardo Gómez Colmenares     |
| Titularizadora Colombiana S.A. | Director de Estructuración y Riesgo              | Oscar Leiva Villamizar             |
| Titularizadora Colombiana S.A. | Analista de Estructuración y Riesgo              | Javier Sánchez Sánchez             |
| Titularizadora Colombiana S.A. | Analista de Estructuración y Riesgo              | Sandra Patricia Barreto            |
| Titularizadora Colombiana S.A. | Analista Jurídico                                | Héctor Mauricio Santaella Mogollón |
| Titularizadora Colombiana S.A. | Director de Inversiones y Desarrollo de Mercados | Javier Utria Lazcano               |
| Titularizadora Colombiana S.A. | Analista Senior de Mercados                      | Andrés Marquez Mora                |
| Titularizadora Colombiana S.A. | Analista de Inversiones                          | Nicolás Meleg                      |

### **Sección 13**

#### **Anexos**

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

### **Certificación Representante Legal Banco Av Villas**

En mi condición de representante legal del Banco Av Villas, me permito certificar que de acuerdo a nuestras respectivas competencias, hemos empleado la debida diligencia en la verificación del contenido del Prospecto de Colocación de la Emisión Banco Av Villas En desarrollo de lo anterior certifico la veracidad del mismo y que en dicho documento no se existen omisiones de información que revistan materialidad y que puedan afectar la decisión de los futuros inversionistas.

En constancia de lo anterior se expide en la ciudad Bogotá, Colombia, el quince (15) de diciembre de 2005.

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

### **Certificación Revisor Fiscal AV Villas**

En mi condición de Revisor Fiscal del Banco AV Villas, me permito certificar que de acuerdo con registros contables al 7 de diciembre de 2005, el valor de la cartera de créditos hipotecarios a titularizar asciende a 429.994.874,82 UVR y se ha empleado la debida diligencia en la verificación del contenido del prospecto de colocación de la emisión Banco AV Villas. En desarrollo de lo anterior certifico que en dicho documento no existen omisiones de información que revistan materialidad y que puedan afectar la decisión de los futuros inversionistas.

En constancia de lo anterior se expide en la ciudad de Bogotá D.C., a los siete (7) días del mes de diciembre de 2005.

*Original Firmado*

Pedro Preciado Villarraga  
Revisor Fiscal  
Miembro de KPMG Ltda.  
C.C. 79'324.391 de Bogotá