

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

## **Notas a los Estados Financieros**

30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008

(Expresadas en millones de pesos colombianos)

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

#### **Naturaleza**

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

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

La Asamblea General de Accionistas celebrada el 28 de febrero de 2002, en cumplimiento de la Ley 546 de 1999 y tal como consta en el Acta No. 76, aprobó realizar los ajustes necesarios para adecuar la naturaleza jurídica a banco comercial. Con Escritura Pública No. 912 del 21 marzo de 2002 de la Notaría 23 de Bogotá se protocoliza su conversión a banco, bajo la denominación de Banco Comercial AV Villas S.A.

Al 30 de junio de 2009 el Banco operaba a través de doscientas dos (202) oficinas en todo el país, con 3.926 empleados y tiene ciento veintiuno (121) puntos de servicio con corresponsales no bancarios, en aplicación del Decreto 2233 del 7 julio de 2006.

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

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

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

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

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

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

(Continúa)

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

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

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

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

**(d) Inversiones**

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

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

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

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

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

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

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

3

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

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

(Continúa)

# BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

## Notas a los Estados Financieros

4

Clasificación	Características	Valoración	Contabilización
Disponibles para la venta – títulos participativos	Con baja o mínima bursatilidad, que no tienen cotización, títulos que mantiene el Banco en su calidad de controlante o matriz.  Sin plazo	La valoración de estas inversiones se realiza en función de su bursatilidad, así:  Baja o mínima bursatilidad o sin ninguna cotización se aumentan o disminuyen en el porcentaje de participación de las variaciones patrimoniales, subsecuentes a la adquisición de la inversión, calculadas con base en los últimos estados financieros certificados.  Dichos estados no pueden ser anteriores a seis (6) meses contados desde la fecha de la valoración, o los más recientes, cuando sean conocidos y dictaminados.	Baja o mínima bursatilidad o sin ninguna cotización  La diferencia entre el valor de mercado o valor de la inversión actualizado y el valor por el cual se encuentra registrada la inversión, se contabiliza, así:  - Si es superior, en primera instancia disminuye la provisión o desvalorización hasta agotarla y el exceso se registra como superávit por valorización.  - Si es inferior, afecta el superávit por valorización hasta agotarlo y el exceso se registra como una desvalorización.  Cuando los dividendos o utilidades se repartan en especie, incluidos los provenientes de capitalizar la cuenta de revalorización del patrimonio, se registran como ingreso la parte que haya sido contabilizada como superávit por valorización, con cargo a la inversión y se revierte la valoración de la inversión y se revierte el superávit. Cuando se trate de dividendos o utilidades en efectivo, se registra como ingreso el valor del superávit por valorización, se revierte dicho superávit, y el monto de los dividendos que exceda el mismo se debe contabilizar como un menor valor de la inversión.
		Media bursatilidad con base en el precio promedio determinado y publicado por las bolsas de valores, en las que se negocie. Dicho valor corresponde al precio promedio ponderado por la cantidad transada en los últimos cinco (5) días en los que haya habido negociaciones.	Alta y Media Bursatilidad  La actualización del valor de mercado de los títulos de alta o media bursatilidad o que se coticen en bolsas del exterior internacionalmente reconocidas, se contabiliza como una ganancia o pérdida acumulada no realizada, dentro de las cuentas del patrimonio, con abono o cargo a la inversión.  Los dividendos o utilidades que se repartan en especie o en efectivo, incluidos los provenientes de la capitalización de la cuenta revalorización del patrimonio, se registran teniendo en cuenta lo siguiente:  - Como ingreso hasta el monto que haya sido contabilizado como ganancia acumulada no realizada durante el ejercicio al cual corresponden las utilidades y revalorización del patrimonio distribuidas con cargo a inversiones o efectivo, dependiendo del medio de pago de los dividendos.  - Cuando no haya contabilizada ganancia acumulada no realizada y el pago de los dividendos sea en efectivo se registran como un menor valor de las inversiones. En el evento que el pago de los dividendos sea en especie (acciones) solo se efectuará un registro de control de las acciones recibidas.
		Alta bursatilidad con base en el último precio promedio ponderado diario de negociación publicado por la bolsa de valores.	

(Continúa)

### **Reclasificación de las inversiones**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(Continúa)

# BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

## Notas a los Estados Financieros

6

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(Continúa)

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

**(e) Cartera de créditos**

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

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

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

**Vivienda**

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

**Consumo**

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

**Microcrédito**

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

**Comerciales**

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

**Periodicidad de evaluación**

El Banco evalúa la cartera de créditos a cargo de sus clientes independiente a su modalidad, semestralmente en los meses de mayo y noviembre y el resultado de esta evaluación se registra al cierre del mes siguiente. Se evalúan los créditos comerciales en su totalidad y los créditos de vivienda, consumo y microcréditos superiores a 300 salarios mínimos legales mensuales y adicionalmente todos aquellos que sean reestructurados y se encuentren vencidos. Permanentemente se actualiza el

(Continúa)

# BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

## Notas a los Estados Financieros

8

comportamiento de la cartera a cargo de los clientes, en lo que respecta a abonos, cancelaciones, castigos y altura de mora de las operaciones.

### Criterios para la evaluación del riesgo crediticio

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

### Calificación del riesgo crediticio

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

#### Cartera de vivienda y microcrédito

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

#### Cartera comercial

Categoría	Otorgamiento	Cartera ya otorgada
"A" Riesgo Normal	"AA"	Créditos otorgados al día y hasta 29 días de vencidos
	"A"	Créditos otorgados con un mes y menos de 2 meses de vencidos
"B" Riesgo Aceptable	"BB"	Créditos otorgados con 2 meses y menos de 3 meses de vencidos
	"B"	Créditos otorgados con 3 meses y menos de 4 meses de vencidos
"C" Riesgo Apreciable	"CC"	Créditos otorgados con 4 meses y menos de 5 meses de vencidos
"D" Riesgo Significativo	Incumplimiento (a)	Créditos otorgados con 5 o más meses de vencidos
"E" Riesgo de Incobrabilidad	Incumplimiento (a)	

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

9

Cartera de consumo

Categoría	Otorgamiento	Cartera ya otorgada (a)
"A" Riesgo Normal	"AA" Créditos nuevos cuya calificación asignada al otorgamiento sea "AA".	TC: 0.3735 Otros: 0.3767
	"A" Créditos nuevos cuya calificación asignada al otorgamiento sea "A".	TC: 0.6703 Otros: 0.8205
"B" Riesgo Aceptable	"BB" Créditos nuevos cuya calificación asignada al otorgamiento sea "BB".	TC: 0.9382 Otros: 0.89
	"B" Créditos nuevos cuya calificación asignada al otorgamiento sea "B".	TC: 0.9902 Otros: 0.9971
"C" Riesgo Apreciable	"CC" Créditos nuevos cuya calificación asignada al otorgamiento sea "CC".	TC: 1 Otros: 1
"D" Riesgo Significativo	Incumplimiento (b)	TC: 1 Otros: 1
"E" Riesgo de Incobrabilidad	Incumplimiento (b)	TC: 1 Otros: 1

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

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

Calificación de créditos con entidades territoriales

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

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

(Continúa)

conformidad. En estos casos se debe constituir provisiones por el cien por ciento (100%) de la obligación sin tener en cuenta la garantía.

#### Saneamiento fiscal Ley 617 de 2000

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

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

#### Reestructuraciones extraordinarias

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

#### Reestructuraciones

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

#### Reglas para la recalificación de créditos reestructurados

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

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

(Continúa)

**(f) Castigos de cartera**

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

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

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

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

Provisión general

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

Provisión individual

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

Capital:

Cartera microcrédito y vivienda

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

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

Cartera comercial

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

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

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

(Continúa)

## BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

### Notas a los Estados Financieros

12

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

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

#### Cartera de consumo

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

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

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

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

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

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

#### Intereses, corrección monetaria y otros conceptos:

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

(Continúa)

## BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

### Notas a los Estados Financieros

13

#### Reglas de Alineamiento

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

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

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

Cartera de vivienda y microcrédito

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

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

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

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

Cartera comercial

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

14

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

**Cartera de consumo**

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

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

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

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

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

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

La metodología de valoración para las operaciones forward y de contado sobre divisas que utiliza el Banco se basa en traer a valor presente los flujos (obligaciones y derechos) futuros involucrados en la operación. Cada flujo se trae a valor presente usando las tasas de descuento de mercado en dólares y pesos colombianos para el plazo remanente en cada operación. Estos valores presentes se calculan

(Continúa)

usando tasas compuestas continuas. Una vez se obtienen los valores presente de los flujos, se reexpresan en pesos colombianos usando la Tasa Representativa del Mercado calculada para el día hábil respectivo y certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

**(i) Cuentas por cobrar**

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

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

**(j) Bienes recibidos en pago**

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

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

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

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

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

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

Bienes inmuebles:

Se constituye dentro del año siguiente de la recepción del bien una provisión equivalente al treinta por ciento (30%) del costo de adquisición del bien recibido en pago, la cual se incrementa en el segundo año en un treinta por ciento (30%) adicional hasta alcanzar el sesenta por ciento (60%) del valor en libros del bien recibido en pago antes de provisiones. Una vez vencido el término legal para la venta sin que se haya autorizado prórroga, la provisión se aumenta al ochenta por ciento (80%) del valor en libros. En caso de concederse prórroga el veinte por ciento (20%) restante de la provisión se constituye dentro del término de la misma.

Hasta el 31 de diciembre de 2008 las provisiones individuales para los bienes inmuebles se constituyeron aplicando el modelo desarrollado por el Banco y aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia. El modelo estima la máxima pérdida esperada en la venta de los bienes recibidos en dación en pago, de acuerdo con su historia de recuperaciones sobre los bienes vendidos, la inclusión de gastos incurridos en el recibo, sostenimiento y venta de los mismos y la agrupación de éstos

(Continúa)

## BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

### Notas a los Estados Financieros

16

en categorías comunes para estimar la tasa base de provisión. A esta tasa se adiciona un factor de ajuste en función del tiempo transcurrido antes de la venta de cada inmueble. Dicho factor esta representado por una función que ajusta la tasa de recuperación del bien en relación con el tiempo que ha transcurrido desde la recepción del mismo hasta alcanzar una tasa de provisión del 80% al cabo de un plazo máximo de 48 meses. En caso de no solicitarse prórroga antes del vencimiento del plazo a la Superintendencia Financiera o en caso de no otorgarse la misma por parte de ésta, se constituye una provisión adicional hasta alcanzar el 80% del valor del inmueble, una vez cumplidos los dos años de haberse recibido el bien.

El impacto en las provisiones requeridas en los Estados Financieros del Banco al aplicar el nuevo procedimiento fue una reversión de \$22.

Bienes muebles:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La amortización se realiza de la siguiente manera:

Gastos anticipados:

- Los seguros durante la vigencia de la póliza.

(Continúa)

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

**Cargos diferidos:**

- Las remodelaciones en un período no mayor a dos (2) años.
- Programas para computador en un período no mayor a tres (3) años.
- Útiles y papelería de acuerdo con el consumo real.
- Las mejoras a propiedades tomadas en arrendamiento, en el período menor entre la vigencia del respectivo contrato, sin tener en cuenta las prórrogas y su vida útil probable.
- El impuesto predial durante la vigencia fiscal prepagada.
- Estudios y proyectos en un período no mayor de dos (2) años.
- Los otros conceptos se amortizan durante el período estimado de recuperación de la erogación o de obtención de los beneficios esperados.

**(n) Valorizaciones y Desvalorizaciones**

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

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

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

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

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

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

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

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

Los ingresos anticipados y pasivos diferidos corresponden a:

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

(Continúa)

**(p) Pasivos estimados y provisiones**

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

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

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

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

Las operaciones en moneda extranjera diferentes al dólar, son convertidas a dólares americanos, para luego reexpresarlas a pesos colombianos al tipo de cambio de la tasa representativa del mercado calculada el último día hábil del mes y certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia (antes Superintendencia Bancaria). Al 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008, las tasas fueron \$2.145,21 y \$2.243,59, respectivamente.

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

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

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

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

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

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

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

**(s) Impuesto sobre la renta**

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

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

(Continúa)

# BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

## Notas a los Estados Financieros

19

### (t) Cuentas contingentes

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

### (u) Cuentas de orden

En estas cuentas se registran las operaciones realizadas con terceros que por su naturaleza no afectan la situación financiera del Banco. Así mismo, se incluyen las cuentas de orden fiscales, donde se registran las cifras para la elaboración de las declaraciones tributarias; igualmente, incluye aquellas cuentas de registro utilizadas para efectos fiscales, de control interno o información gerencial.

### (v) Utilidad neta por acción

Al 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008, para determinar la utilidad neta por acción, el Banco utilizó el promedio ponderado de las acciones en circulación, que fue de 224.731.283 para cada semestre.

### NOTA 3: DISPONIBLE

El detalle del disponible es el siguiente:

	30 de junio	31 de diciembre
Caja	194.805	228.559
Banco de la República	86.595	92.115
Bancos y otras entidades financieras	4.974	1.378
	<u>286.374</u>	<u>322.052</u>

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

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

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

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

Al 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008 no existen posiciones activas.

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

	30 de junio	31 de diciembre
Saldo promedios	70.747	55.851
Tasa de rendimientos promedios	7.66%	10.57%
Rendimientos causados	2.594	2.829

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

20

**NOTA 5: INVERSIONES**

El siguiente es el detalle de las inversiones:

	<u>30 de junio</u>	<u>31 de diciembre</u>
Inversiones negociables en títulos de deuda :		
Títulos del Tesoro Nacional, TES	50.759	17.137
Títulos Reducción de Deuda	19.579	81.534
Títulos de Devolución de Impuestos, TIDIS	1.858	-
Títulos Fogafin	11.254	11.457
Inversiones negociables en títulos participativos :		
Fondos Comunes Ordinarios	34.425	-
	<u>117.875</u>	<u>110.128</u>
Inversiones para mantener hasta el vencimiento:		
Títulos de Reducción de Deuda	87.914	85.467
Títulos de Desarrollo Agropecuario FINAGRO Clase A y B	76.022	80.514
	<u>163.936</u>	<u>165.981</u>
Inversiones disponibles para la venta en títulos de deuda:		
Títulos del Tesoro Nacional, TES (1)	407.936	642.201
Títulos de titularización de cartera de vivienda productiva (2)	69.172	74.816
	<u>477.108</u>	<u>717.017</u>
Derechos de transferencia Invers. Negociables en títulos de deuda:		
Títulos del Tesoro Nacional, TES	95.446	-
Títulos de Reducción de Deuda	64.289	-
	<u>159.735</u>	<u>-</u>
Derechos de transferencia Inversiones hasta el vencimiento:		
Títulos de Desarrollo Agropecuario FINAGRO Clase A	-	65.698
Títulos de Desarrollo Agropecuario FINAGRO Clase B	113.594	28.422
	<u>113.594</u>	<u>94.120</u>
Derechos de transferencia Inversiones disponibles para la venta :		
Títulos del Tesoro Nacional, TES	126.023	-
(1) Registran una ganancia no realizada	26.874	7.716
(2) Registran una ganancia no realizada	1.597	414
	<u>28.471</u>	<u>8.130</u>

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

21

30 de junio

	Capital Social	Acciones Poseídas	Participación porcentual	Costo Ajustado	Valor Patrimonial (1)	Valorización
A Toda Hora S.A.	333	133.329	39.99	574	2.191	1.617
Deceval S.A.	10.856	51	0.01	4	6	2
Redeban Multicolor S.A.	10.500	835.567	8.36	1.805	4.723	2.918
ACH Colombia S.A.	6.576	471.053	7.16	410	1.014	604
Titularizadora Colombiana S.A.	71.925	7.163.672	9.96	8.251	12.556	4.305
Cámara Compensación Divisas	2.500	79.687.500	3.18	80	63	(17)
Cámara de Riesgo Contraparte	29.000	312.744.041	1.08	313	429	116
				<u>11.437</u>	<u>20.982</u>	<u>9.545</u>

(1) El valor patrimonial se determinó con base en certificaciones emitidas por el Revisor Fiscal de las sociedades en el primer semestre de 2009.

31 de diciembre

	Capital Social	Acciones poseídas	Participación porcentual	Costo Ajustado	Valor Patrimonial (1)	Valorización
A Toda Hora S.A.	333	133.329	39.99	574	1.968	1.394
Deceval S.A.	10.856	51	0.01	4	7	3
Redeban Multicolor S.A.	10.500	835.567	8.36	1.805	4.882	3.077
ACH Colombia S.A.	6.576	471.053	7.16	410	1.116	706
Titularizadora Colombiana S.A.	71.925	7.163.672	9.96	8.251	13.176	4.925
Cámara Compensación Divisas	2.500	79.687.500	3.18	80	57	(23)
Cámara de Riesgo Contraparte	29.000	312.744.041	1.08	313	452	139
				<u>11.437</u>	<u>21.658</u>	<u>10.221</u>

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

Al 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008 el Banco evaluó y calificó bajo el riesgo crediticio las inversiones disponibles para la venta en títulos participativos. El resultado de la evaluación fue "A" Normal.

Las inversiones obligatorias se efectúan en cumplimiento de disposiciones legales y se ajustan a porcentajes establecidos sobre los saldos de las cuentas de ahorro y los certificados de depósito a término. Al 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008 las inversiones obligatorias representan del total de las inversiones el 15.7% y el 22.5%, respectivamente.

Al 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008, el Banco evaluó el riesgo crediticio de las Inversiones negociables, disponibles para la venta en títulos de deuda y para mantener hasta el vencimiento. Para esta evaluación se tuvo en cuenta las calificaciones de dichos títulos realizadas por calificadoras externas reconocidas por la Superintendencia Financiera de Colombia y el análisis efectuado por el Banco. El resultado reflejó que no es necesario constituir provisiones para estas inversiones excepto el Título TIPs C E-5 emitido por la Titularizadora Colombiana S.A, producto de la titularización de cartera de vivienda productiva de noviembre de 2004, que tiene una calificación externa de CCC, para el cual se constituyó una provisión de \$1.688, equivalente al 50% del valor en libros.

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

Al 30 de junio de 2009 con excepción de los Títulos de Desarrollo Agropecuario por \$113.594, Títulos del Tesoro Tes por \$221.469 y Títulos de Reducción de Deuda TRD por \$64.289, que se entregaron en

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

22

garantía para cubrir las operaciones interbancarias, repos y simultáneas, no existen restricciones sobre las inversiones.

El movimiento de la provisión para inversiones es el siguiente:

	30 de junio	31 de Diciembre
Saldo inicial	1.643	1.604
Provisión constituida	45	39
Saldo final	<u>1.688</u>	<u>1.643</u>

La maduración del portafolio de inversiones al 30 de junio de 2009 es la siguiente:

	Hasta 1 año	Entre 1 y 3 años	Más De 3 años	Total
Negociables	208.932	64.024	4.654	277.610
Disponibles para la venta títulos de deuda	5.618	34.384	563.129	603.131
Para mantener hasta el vencimiento	189.616	-	87.914	277.530
Disponibles para la venta títulos participativos	-	-	11.437	11.437
	<u>404.166</u>	<u>98.408</u>	<u>667.134</u>	<u>1.169.708</u>

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

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

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

	30 de junio		
	Máximos	Mínimos	Promedio
Negociables	296.410	14.744	133.416
Disponibles para la venta títulos de deuda	797.414	132.281	526.141
Disponibles para la venta títulos participativos	11.437	11.437	11.437
Para mantener hasta el vencimiento	276.658	2.822	125.418
Derechos de transferencia inv. hasta el vencimiento	268.803	-	147.289
Derechos de transferencia inv. disp. para la venta	472.713	-	178.418
Derechos de transferencia Inv. negociables	179.283	-	41.082

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

23

**NOTA 6: CARTERA DE CREDITOS**

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

	<u>30 de junio</u>	<u>31 de Diciembre</u>
Comercial:		
Préstamos ordinarios	1.674.545	1.454.166
Préstamos a constructores	42.648	35.167
Préstamos con recursos de otras entidades	49.152	35.820
Factoring sin recurso	22.140	22.834
Descubiertos en cuenta corriente bancaria	7.132	6.734
Tarjetas de crédito	1.810	1.534
	<u>1.797.427</u>	<u>1.556.255</u>
Consumo:		
Préstamos ordinarios	1.263.095	1.073.819
Descuentos	48.035	20.177
Tarjetas de crédito	116.850	122.399
Descubiertos en cuenta corriente bancaria	2.141	2.211
	<u>1.430.121</u>	<u>1.218.606</u>
Microcréditos	<u>41.434</u>	<u>50.513</u>
Vivienda	<u>683.743</u>	<u>670.172</u>
	<u>3.952.725</u>	<u>3.495.546</u>
Menos Provisión:		
Cartera comercial	65.452	47.084
Cartera de consumo	101.716	75.815
Cartera de vivienda	19.297	18.909
Microcrédito	2.412	2.162
General	7.252	7.207
	<u>196.129</u>	<u>151.177</u>
	<u>3.756.596</u>	<u>3.344.369</u>

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

24

Al 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008, el Banco evaluó el 100% de la cartera de créditos de acuerdo con la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia.

El resultado de la evaluación es el siguiente:

	30 de junio					
	Capital	Intereses	Otros	Garantía	Provisión Capital	Provisión Intereses y Otros
<b>Comerciales garantía idónea</b>						
A Normal	464.725	6.081	60	880.763	8.353	493
B Aceptable	23.322	500	29	44.299	1.333	112
C Apreciable	4.596	219	10	5.578	501	175
D Significativo	22.843	661	151	21.699	10.754	794
E Incobrable	5.549	112	182	14.158	5.063	294
	<u>521.035</u>	<u>7.573</u>	<u>432</u>	<u>966.497</u>	<u>26.004</u>	<u>1.868</u>
<b>Comerciales otras garantías:</b>						
A Normal	1.260.531	15.601	1	68.498	35.144	220
B Aceptable	9.252	59	1	-	715	10
C Apreciable	911	36	2	-	93	32
D Significativo	4.853	241	8	43	2.930	229
E Incobrable	845	51	-	20	566	37
	<u>1.276.392</u>	<u>15.988</u>	<u>12</u>	<u>68.561</u>	<u>39.448</u>	<u>528</u>
<b>Consumo garantía idónea:</b>						
A Normal	9.966	79	1	8.240	245	3
B Aceptable	203	9	-	464	13	1
C Apreciable	72	6	-	45	9	2
D Significativo	89	5	1	243	41	3
E Incobrable	14	2	-	63	6	1
	<u>10.344</u>	<u>101</u>	<u>2</u>	<u>9.055</u>	<u>314</u>	<u>10</u>
<b>Consumo otras garantías:</b>						
A Normal	1.249.295	15.681	72	13.110	33.734	709
B Aceptable	54.791	2.118	48	94	5.538	408
C Apreciable	29.448	1.284	29	77	4.773	935
D Significativo	83.899	4.306	102	31	55.416	3.925
E Incobrable	2.344	160	4	-	1.941	80
	<u>1.419.777</u>	<u>23.549</u>	<u>255</u>	<u>13.312</u>	<u>101.402</u>	<u>6.057</u>
<b>Vivienda:</b>						
A Normal	587.786	4.192	240	1.978.264	6.434	865
B Aceptable	62.221	1.582	230	223.859	2.632	1.187
C Apreciable	13.531	407	105	58.443	1.518	312
D Significativo	3.364	142	57	14.659	710	108
E Incobrable	16.841	743	728	58.000	8.003	1.191
	<u>683.743</u>	<u>7.066</u>	<u>1.360</u>	<u>2.333.225</u>	<u>19.297</u>	<u>3.663</u>
<b>Microcréditos:</b>						
A Normal	35.527	518	4	2.603	356	49
B Aceptable	2.193	76	3	99	71	68
C Apreciable	1.395	49	1	102	285	48
D Significativo	1.236	42	1	71	618	40
E Incobrable	1.083	38	2	66	1.082	40
	<u>41.434</u>	<u>723</u>	<u>11</u>	<u>2.941</u>	<u>2.412</u>	<u>245</u>
<b>Provisión general</b>						
Vivienda	-	-	-	-	6.838	-
Microcréditos	-	-	-	-	414	-
	-	-	-	-	<u>7.252</u>	-
	<u>3.952.725</u>	<u>55.000</u>	<u>2.072</u>	<u>3.393.591</u>	<u>196.129</u>	<u>12.371</u>

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

25

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

26

El saldo de la cartera de créditos Al 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008, incluye las siguientes operaciones en dólares de los Estados Unidos de América, reexpresadas a pesos colombianos con base en la tasa representativa del mercado calculada el último día hábil del mes y certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia:

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

	30 de junio	31 de diciembre
Capital	22.140	22.834
Intereses	176	184
Provisión de capital	267	275
Provisión intereses y otros	2	2

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

	30 de junio				Provisión Capital	Provisión Intereses y Otros
	Capital	Intereses	Otros	Garantía		
<b>Comerciales</b>						
Regional Bogotá	1.112.612	14.965	188	754.856	37.836	1.419
Regional Noroccidente	178.799	2.302	67	102.210	7.681	297
Regional Suroccidente	308.421	4.558	89	80.978	9.733	406
Regional Norte	157.302	1.366	85	65.370	8.964	219
Regional Santanderes	40.293	370	15	31.644	1.238	55
	<u>1.797.427</u>	<u>23.561</u>	<u>444</u>	<u>1.035.058</u>	<u>65.452</u>	<u>2.396</u>
<b>Consumo</b>						
Regional Bogotá	659.465	10.521	122	9.199	46.721	2.792
Regional Noroccidente	186.111	2.760	28	4.493	11.206	621
Regional Suroccidente	319.702	5.726	57	3.858	23.670	1.466
Regional Norte	185.959	3.151	34	3.326	14.438	835
Regional Santanderes	78.884	1.492	16	1.491	5.681	353
	<u>1.430.121</u>	<u>23.650</u>	<u>257</u>	<u>22.367</u>	<u>101.716</u>	<u>6.067</u>
<b>Vivienda</b>						
Regional Bogotá	389.418	3.783	700	1.322.809	10.500	1.935
Regional Noroccidente	55.568	410	53	185.627	919	150
Regional Suroccidente	91.539	1.009	231	318.695	3.322	586
Regional Norte	85.341	1.281	287	293.172	3.241	742
Regional Santanderes	61.877	583	89	212.922	1.315	250
	<u>683.743</u>	<u>7.066</u>	<u>1.360</u>	<u>2.333.225</u>	<u>19.297</u>	<u>3.663</u>
<b>Microcréditos</b>						
Regional Bogotá	19.085	333	5	1.506	1.019	110
Regional Noroccidente	1.475	21	1	266	95	8
Regional Suroccidente	11.961	218	3	728	832	81
Regional Norte	3.954	65	1	340	287	22
Regional Santanderes	4.959	86	1	101	179	24
	<u>41.434</u>	<u>723</u>	<u>11</u>	<u>2.941</u>	<u>2.412</u>	<u>245</u>
<b>Provisión general</b>	-	-	-	-	7.252	-
	<u>3.952.725</u>	<u>55.000</u>	<u>2.072</u>	<u>3.393.591</u>	<u>196.129</u>	<u>12.371</u>

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

27

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

28

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

	30 de junio				Total
	Comercial	Consumo	Vivienda	Microcréditos	
Productos alimenticios	161.544	7	-	122	161.673
Bebidas y tabaco	5.247	-	-	-	5.247
Productos textiles	37.749	19	-	102	37.870
Papel y sus productos	24.507	10	-	47	24.564
Productos químicos	93.347	-	-	77	93.424
Productos derivados del petróleo	170	14	-	38	222
Productos metálicos	15.978	22	-	58	16.058
Otros productos manufactureros	21.720	26	-	227	21.973
Servicios públicos	65.404	-	-	43	65.447
Construcción	89.656	26	-	180	89.862
Comercio	440.356	603	-	2.828	443.787
Hoteles y restaurantes	9.913	1	-	172	10.086
Transporte y comunicaciones	146.774	15	-	228	147.017
Servicios prestados a empresas	161.351	58	-	171	161.580
Administración pública y defensa	5.542	-	-	-	5.542
Servicios de salud y enseñanza	69.004	15	-	126	69.145
Para la adquisición de bienes y servicios excepto vivienda	2.153	1.427.988	-	35.902	1.466.043
A las familias para vivienda	-	-	638.332	-	638.332
Venta de bienes recibidos en pago	16.241	-	45.411	-	61.652
Adquisición inmuebles comerciales	83.688	-	-	-	83.688
Otros	347.083	1.317	-	1.113	349.513
	<u>1.797.427</u>	<u>1.430.121</u>	<u>683.743</u>	<u>41.434</u>	<u>3.952.725</u>

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

29

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

	30 de junio						
	Número de Créditos	Capital	Intereses	Otros	Garantía	Provisión Capital	Provisión Intereses y Otros
<b>Comercial</b>							
A Normal	172	7.163	66	3	25.216	288	10
B Aceptable	6	10.187	26	-	10.418	791	2
C Apreciable	6	73	-	-	132	12	-
D Significativo	199	7.494	202	32	9.956	3.447	199
E Incobrable	44	3.175	82	94	5.079	2.944	161
	<u>427</u>	<u>28.092</u>	<u>376</u>	<u>129</u>	<u>50.801</u>	<u>7.482</u>	<u>372</u>
<b>Consumo</b>							
A Normal	3.548	10.388	621	3	32	354	163
B Aceptable	1.208	4.278	286	4	168	589	116
C Apreciable	920	2.710	225	2	61	518	113
D Significativo	3.464	12.233	998	17	243	8.274	630
E Incobrable	396	1.061	124	1	30	774	42
	<u>9.536</u>	<u>30.670</u>	<u>2.254</u>	<u>27</u>	<u>534</u>	<u>10.509</u>	<u>1.064</u>
<b>Vivienda</b>							
A Normal	2.859	40.238	952	55	186.056	659	383
B Aceptable	1.408	24.136	1.034	92	91.661	1.142	516
C Apreciable	426	5.963	298	48	27.898	690	146
D Significativo	114	1.753	123	27	6.477	367	59
E Incobrable	415	10.294	603	430	32.652	5.028	752
	<u>5.222</u>	<u>82.384</u>	<u>3.010</u>	<u>652</u>	<u>344.744</u>	<u>7.886</u>	<u>1.856</u>
<b>Microcréditos</b>							
A Normal	64	339	22	-	-	3	12
B Aceptable	27	181	14	-	-	6	10
C Apreciable	16	107	8	-	-	27	5
D Significativo	17	124	10	1	-	62	6
E Incobrable	4	25	1	-	-	25	1
	<u>128</u>	<u>776</u>	<u>55</u>	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>123</u>	<u>34</u>
	<u>15.313</u>	<u>141.922</u>	<u>5.695</u>	<u>809</u>	<u>396.079</u>	<u>26.000</u>	<u>3.326</u>

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

30

31 de diciembre

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

31

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

	30 de junio						
	Número de Créditos	Capital	Intereses	Otros	Garantía	Provisión Capital	Provisión Intereses y Otros
<b>Comercial</b>							
Regional Bogotá	233	20.407	246	53	33.510	4.292	206
Regional Noroccidente	43	2.500	69	34	3.899	1.525	77
Regional Suroccidente	88	1.626	35	13	2.839	768	42
Regional Norte	49	3.050	22	26	8.536	813	42
Regional Santanderes	14	509	4	3	2.017	84	5
	<u>427</u>	<u>28.092</u>	<u>376</u>	<u>129</u>	<u>50.801</u>	<u>7.482</u>	<u>372</u>
<b>Consumo</b>							
Regional Bogotá	3.045	12.071	887	11	302	4.078	412
Regional Noroccidente	1.091	2.440	174	2	-	740	75
Regional Suroccidente	3.328	9.750	684	8	31	3.339	341
Regional Norte	1.388	4.267	346	4	-	1.654	157
Regional Santanderes	684	2.142	163	2	201	698	79
	<u>9.536</u>	<u>30.670</u>	<u>2.254</u>	<u>27</u>	<u>534</u>	<u>10.509</u>	<u>1.064</u>
<b>Vivienda</b>							
Regional Bogotá	2.539	42.821	1.480	293	179.266	3.743	885
Regional Noroccidente	371	5.103	105	28	22.806	384	80
Regional Suroccidente	999	12.100	432	116	48.893	1.518	295
Regional Norte	806	16.435	770	170	65.808	1.730	465
Regional Santanderes	507	5.925	223	45	27.971	511	130
	<u>5.222</u>	<u>82.384</u>	<u>3.010</u>	<u>652</u>	<u>344.744</u>	<u>7.886</u>	<u>1.856</u>
<b>Microcreditos</b>							
Regional Bogotá	39	270	19	-	-	33	11
Regional Noroccidente	1	6	1	-	-	-	-
Regional Suroccidente	62	376	25	1	-	78	17
Regional Norte	7	32	3	-	-	6	2
Regional Santanderes	19	92	7	-	-	6	4
	<u>128</u>	<u>776</u>	<u>55</u>	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>123</u>	<u>34</u>
	<u>15.313</u>	<u>141.922</u>	<u>5.695</u>	<u>809</u>	<u>396.079</u>	<u>26.000</u>	<u>3.326</u>

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

32

31 de diciembre

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

33

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

	30 de junio				Total
	Comercial	Consumo	Vivienda	Microcrédito	
Productos alimenticios	1.078	-	-	-	1.078
Productos textiles	573	-	-	-	573
Papel y sus productos	385	-	-	-	385
Productos químicos	121	-	-	-	121
Productos derivados del petróleo	-	-	-	-	-
Productos metálicos	190	-	-	-	190
Otros productos manufactureros	504	-	-	-	504
Servicios Públicos	68	-	-	-	68
Construcción	4.105	-	-	-	4.105
Comercio	7.043	-	-	-	7.043
Hoteles y restaurantes	53	-	-	-	53
Transporte y comunicaciones	45	-	-	-	45
Servicios de salud y enseñanza	50	-	-	-	50
Para la adquisición de bienes y servicios excepto vivienda	5	30.670	-	776	31.451
A las familias para vivienda	-	-	82.246	-	82.246
Venta de bienes recibidos en pago	-	-	138	-	138
Adquisición inmuebles comerciales	11.364	-	-	-	11.364
Otros	2.508	-	-	-	2.508
	<u>28.092</u>	<u>30.670</u>	<u>82.384</u>	<u>776</u>	<u>141.922</u>

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

34

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

30 de junio							
	Número de Créditos	Capital	Intereses	Otros	Garantía	Provisión Capital	Provisión Intereses y Otros
Comercial "E" Incobrable	11	1.162	26	50	3.822	1.127	76
Vivienda "E" Incobrable	32	1.224	87	44	3.370	875	107
	<u>43</u>	<u>2.386</u>	<u>113</u>	<u>94</u>	<u>7.192</u>	<u>2.002</u>	<u>183</u>

  

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

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

30 de junio							
	Número de Créditos	Capital	Intereses	Otros	Garantía	Provisión Capital	Provisión Intereses y Otros
Comercial							
Regional Bogotá	5	267	5	16	1.320	266	21
Regional Noroccidente	1	603	8	17	768	603	25
Regional Suroccidente	4	286	13	16	1.679	252	29
Regional Santanderes	1	6	-	1	55	6	1
	<u>11</u>	<u>1.162</u>	<u>26</u>	<u>50</u>	<u>3.822</u>	<u>1.127</u>	<u>76</u>
Vivienda							
Regional Bogotá	17	581	40	20	1.722	414	48
Regional Suroccidente	9	359	25	10	919	287	30
Regional Norte	5	271	21	13	650	161	28
Regional Santanderes	1	13	1	1	79	13	1
	<u>32</u>	<u>1.224</u>	<u>87</u>	<u>44</u>	<u>3.370</u>	<u>875</u>	<u>107</u>
	<u>43</u>	<u>2.386</u>	<u>113</u>	<u>94</u>	<u>7.192</u>	<u>2.002</u>	<u>183</u>

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

35

31 de diciembre

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

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

	30 de junio		
	Comercial	Vivienda	Total
Adquisición inmuebles comerciales	1.162	-	1.162
A las familias para vivienda	-	1.224	1.224
	<u>1.162</u>	<u>1.224</u>	<u>2.386</u>

	31 de diciembre		
	Comercial	Vivienda	Total
Adquisición inmuebles comerciales	250	-	250
A las familias para vivienda	-	757	757
	<u>250</u>	<u>757</u>	<u>1.007</u>

Al 30 de junio de 2009 la maduración de la cartera de créditos es la siguiente:

	Hasta 1 año	Entre 1 y 3 años	Más de 3 años	Total
Comercial	1.106.886	348.996	341.545	1.797.427
Consumo	54.687	669.346	706.088	1.430.121
Vivienda	12.860	60.787	610.096	683.743
Microcréditos	2.981	22.393	16.060	41.434
	<u>1.177.414</u>	<u>1.101.522</u>	<u>1.673.789</u>	<u>3.952.725</u>

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

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

36

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

Durante los semestres terminados en 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008 el Banco realizó las siguientes compras y ventas de cartera, de contado:

	30 de junio	31 de diciembre
Compras:		
Estrategias en Valores S.A.	25.522	29.567
Activos y Finanzas S.A.	7.372	-
Universalidades cartera productiva (a)	394	81
CIGPF Crear País S.A.	11	-
Lehman Brothers Inc.	95	-
Ventas:		
Estrategias en Valores S.A.	1.018	-
Activos y Finanzas S.A.	1.500	-
Titularizadora Colombiana S.A. (b)	-	89.323

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

(b) Estas operaciones de enajenación de cartera corresponden a ventas en firme de cartera de vivienda productiva para ser titularizada por la Titularizadora Colombiana S.A. y tal como se describe en la Nota 32.

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

	30 de junio	31 de Diciembre
Individuales	256.609	263.175
Constructores	1.312	3.329
	<u>257.921</u>	<u>266.504</u>

Provisión para cartera de créditos

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

	30 de junio	31 de diciembre
Saldo inicial	18.909	20.331
Provisión cargada a gastos de operación	4.421	4.738
Reintegro de provisiones	(4.037)	(4.536)
Castigos	-	(1.747)
Provisión cartera titularizada readquirida	4	123
Saldo final	<u>19.297</u>	<u>18.909</u>

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

Saldo inicial	47.084	45.834
Provisión cargada a gastos de operación	37.391	23.049
Reintegro de provisiones	(16.870)	(20.640)
Castigo de cartera	(2.153)	(1.159)
Saldo final	<u>65.452</u>	<u>47.084</u>

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

37

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

Saldo inicial	75.815	49.823
Provisión cargada a gastos de operación	85.109	93.780
Reintegro de provisiones	(20.231)	(19.970)
Castigo de cartera	<u>(38.977)</u>	<u>(47.818)</u>
Saldo final	<u>101.716</u>	<u>75.815</u>

El movimiento de la provisión para microcréditos es el siguiente:

	30 de Junio	31 de diciembre
Saldo inicial	2.162	934
Provisión cargada a gastos de operación	6.305	3.280
Reintegro de provisiones	(297)	(122)
Castigo de cartera	<u>(5.758)</u>	<u>(1.930)</u>
Saldo final	<u>2.412</u>	<u>2.162</u>

El movimiento de la provisión general es el siguiente:

Saldo inicial	7.207	18.460
Provisión cargada a gastos de operación	136	202
Reintegro de provisión	<u>(91)</u>	<u>(11.455)</u>
Saldo final	<u>7.252</u>	<u>7.207</u>

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

El siguiente es el detalle:

30 de junio					
	Fecha de Compra	Fecha de Vencimiento	Valor Derecho	Valor Obligación	Neto
Contratos Forward:					
Venta de divisas (1)	Nov. - 08	Ago. - 09	3.683	3.350	333
Venta de divisas (1)	Nov. - 08	Nov. - 09	<u>19.837</u>	<u>17.893</u>	<u>1.944</u>
			<u>23.520</u>	<u>21.243</u>	<u>2.277</u>
31 de diciembre					
	Fecha de Compra	Fecha de Vencimiento	Valor Derecho	Valor Obligación	Neto
Contratos Forward:					
Venta de Divisas (1)	Nov. - 08	Feb. - 09	319	313	6
Venta de Divisas (1)	Nov. - 08	Feb. - 09	316	312	4
Venta de Divisas (1)	Nov. - 08	Feb. - 09	3.499	3.464	35
Venta de divisas (1)	Nov. - 08	Feb. - 09	<u>18.895</u>	<u>18.579</u>	<u>316</u>
			<u>23.029</u>	<u>22.668</u>	<u>361</u>

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

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

38

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

	30 de junio		31 de diciembre	
	Derechos	Obligaciones	Derechos	Obligaciones
Venta de divisas	23.211	22.976	20.313	20.441

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

	30 de junio	31 de diciembre
Contratos de derivados (Forward):		
Venta de divisas utilidad	1.911	-
Venta de divisas (pérdida)	-	(2.603)
Utilidad (pérdida) neta	<u>1.911</u>	<u>(2.603)</u>

**NOTA 8: CUENTAS POR COBRAR**

El detalle de las cuentas por cobrar es el siguiente:

	30 de junio	31 de Diciembre
Intereses:		
Cartera de créditos	55.000	53.177
Remuneración del encaje	585	1.101
Títulos TIPs: E-5, E-8, E-10 titularizaciones de cartera productiva	5.169	4.270
Otros	17	16
	<u>60.771</u>	<u>58.564</u>
Otras:		
Anticipo de contratos y proveedores	540	913
Pagos por cuenta de clientes de cartera propia	2.072	1.962
Gobierno Nacional, Reliquidaciones Ley 546/1999 (1)	3.080	3.065
Venta de bienes recibidos en pago	270	672
Compensación redes ATH	21.616	52.367
Dirección del Tesoro Nacional	7.393	7.192
Promitentes vendedores	2.720	2.054
ATH cuentas en participación	1	120
Reclamos administrativos compañías aseguradoras	21	800
Pagos por cuenta de clientes de cartera productiva titularizada	173	571
Corresponsales no bancarios	445	138
Sobregiros cuenta de ahorro	451	125
Comisión FNG empresarial	251	495
Otros	1.971	2.456
	<u>41.004</u>	<u>72.930</u>
	<u>101.775</u>	<u>131.494</u>

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

El Gobierno Nacional ha abonado reliquidaciones de créditos de vivienda mediante la entrega de Títulos de Tesorería denominados en UVR. Los establecimientos de crédito proceden a devolver a la Nación, Títulos de Tesorería TES - Ley 546, en los siguientes eventos: Por mora en los pagos del beneficiario del abono cuando incurra en mora superior a 12 cuotas mensuales vencidas consecutivas, contadas a partir de la fecha de contabilización del alivio, por impago del crédito individual de vivienda por parte del

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

39

beneficiario del abono, cuando se haga efectiva la garantía en la proporción que le corresponda a la Nación de la suma recaudada; por renuncia a un abono por parte del deudor hipotecario; por pago de abonos hipotecarios para más de un crédito por persona y por liquidaciones en exceso. Producto de lo anterior, durante el primer semestre de 2009 el Banco devolvió al Gobierno Nacional alivios por \$27.029 por concepto de capital y rendimientos que se encontraban provisionados en su totalidad y al 30 de junio de 2009 se ha generado un pasivo a favor de la Nación por \$2.195. Ver Notas 15 y 17 a los Estados Financieros.

Al 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008 no existen restricciones sobre las cuentas por cobrar.

Provisión para cuentas por cobrar

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

	30 de Junio	31 de diciembre
Intereses de cartera	10.582	8.592
Pago por cuenta de clientes de cartera propia	1.789	1.702
Intereses Títulos TIPs E-5. Clase C titularizaciones cartera productiva	2.329	2.017
Gobierno Nacional Reliquidaciones Ley 546/1999	3.080	3.065
Bonos vis BCH	-	729
Venta de bienes recibidos en pago	102	424
Otras	900	762
	<u>18.782</u>	<u>17.291</u>

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

	30 de Junio	31 de diciembre
Saldo inicial	17.291	15.762
Provisión cargada a gastos de operación	9.550	8.377
Reintegro de provisiones	(5.136)	(4.364)
Castigo de cuentas por cobrar	(2.923)	(2.503)
Provisión cartera titularizada readquirida	-	19
Saldo final	<u>18.782</u>	<u>17.291</u>

**NOTA 9: BIENES RECIBIDOS EN PAGO**

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

	30 de Junio	31 de diciembre
Bienes recibidos en pago :		
Bienes inmuebles destinados a vivienda	7.281	7.008
Bienes inmuebles no destinados a vivienda	6.083	6.938
Bienes muebles	214	214
	<u>13.578</u>	<u>14.160</u>
Bienes no utilizados en el objeto social	2.717	2.817
	<u>16.295</u>	<u>16.977</u>
Valor comercial bienes no utilizados en el objeto social	<u>3.820</u>	<u>3.837</u>
Valorización bienes no utilizados en el objeto social	<u>1.132</u>	<u>1.071</u>

El promedio de tenencia de los bienes es 39, 54 y 75 meses para inmuebles destinados a vivienda, inmuebles no destinados a vivienda y muebles, respectivamente.

(Continúa)

## BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

### Notas a los Estados Financieros

40

El Banco posee avalúos de los bienes recibidos en pago. Al 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008 el valor de las valorizaciones de los bienes recibidos en pago es \$8.298 y \$9.480, respectivamente. De conformidad con normas emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia éstas valorizaciones se registran en cuentas de orden.

La Administración adelantó las gestiones necesarias para la realización de estos bienes. Sobre los bienes recibidos en pago existen embargos que limitan su disponibilidad por valor en libros de \$522.

#### Provisión para bienes recibidos en pago

El detalle de la provisión es el siguiente:

	30 de Junio	31 de diciembre
Bienes recibidos en pago:		
Bienes inmuebles destinados a vivienda	4.018	4.401
Bienes inmuebles no destinados a vivienda	4.201	4.157
Bienes muebles	214	214
	<u>8.433</u>	<u>8.772</u>
Bienes no utilizados en el objeto social	28	51
	<u>8.461</u>	<u>8.823</u>

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

	30 de junio	31 de diciembre
Saldo inicial	8.823	8.739
Provisión cargada a gastos de operación	1.086	759
Reintegro de provisión	(1.152)	(576)
Utilización por venta de bienes	(296)	(96)
Saldo final	<u>8.461</u>	<u>8.823</u>

El 29 de noviembre de 2005 el Banco constituyó en la Fiduciaria de Occidente S.A. una fiducia mercantil con inmuebles recibidos en pago por \$42.826. Entre el Banco y la Fiduciaria de Occidente S.A. suscribieron un contrato de administración no fiduciaria para realizar los trámites de venta y escrituración, efectuar las obras de reparación y adecuación, administrar, custodiar y conservar los inmuebles objeto de la fiducia.

El Banco cedió la posición contractual de fideicomitente a favor de Rendifin S.A. por el valor de la constitución. En el contrato de cesión se estableció que los beneficiarios del fideicomiso son: Rendifin S.A. hasta por el valor de \$42.826 indexado a una tasa equivalente al DTF efectiva anual vigente al momento del pago más trescientos (300) puntos básicos sobre el valor de los aportes y el Banco por el saldo de las utilidades del patrimonio autónomo, en caso de haberlas. Al 30 de junio de 2009 se han devuelto aportes a Rendifin quedando pendiente un saldo de \$490.

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

Durante los semestres terminados en 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008 se recibieron recursos de la fiducia mercantil administrada por la Fiduciaria de Occidente S.A. por concepto de utilidades del fideicomiso por \$60 y \$543, con lo cual, la utilidad pendiente de realizar en el contrato de Fiducia Mercantil es de \$11.952 y \$12.012, respectivamente. Estos recursos recibidos se registran como una recuperación de la provisión constituida, mencionada anteriormente. Ver Nota 11 a los Estados Financieros.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

41

**NOTA 10: PROPIEDADES Y EQUIPO**

El saldo de las propiedades y equipo es el siguiente:

	30 de junio	31 de Diciembre
Terrenos	36.702	36.659
Edificios	82.174	81.746
Equipos muebles y enseres de oficina	39.601	38.336
Equipos de computación	80.176	73.995
Vehículos	119	119
	<u>238.772</u>	<u>230.855</u>
Depreciación acumulada	(121.027)	(115.285)
Propiedades y equipo, neto	<u>117.745</u>	<u>115.570</u>
Valor comercial	<u>244.771</u>	<u>240.808</u>
Valorizaciones	<u>127.026</u>	<u>125.238</u>

Al 30 de junio de 2009 los bienes inmuebles cuentan con avalúos técnicos efectuados por evaluadores independientes con una vigencia inferior a tres años, los cuales sirven de base para el cálculo de las valorizaciones.

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

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

**NOTA 11: OTROS ACTIVOS**

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

	30 de junio	31 de diciembre
Gastos anticipados:		
Seguros	1.010	291
Arrendamientos	160	312
Mantenimiento de equipos	876	1.043
Otros	345	-
	<u>2.391</u>	<u>1.646</u>
Cargos diferidos:		
Remodelaciones	1.480	1.660
Estudios y proyectos	1.511	1.664
Programas para computador	7.634	5.044
Útiles y papelería	1.243	1.488
Mejoras a propiedades tomadas en arrendamiento	3.986	3.474
Impuesto al patrimonio	3.055	-
Otros	76	36
	<u>18.985</u>	<u>13.366</u>
	<u>21.376</u>	<u>15.012</u>

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

42

El detalle de otros activos es el siguiente:

	30 de Junio	31 de Diciembre
Aportes permanentes	278	278
Derechos en fideicomiso – Leasing Capital	1.541	1.541
Derechos en Fideicomiso- Universalidad I Banco AV Villas (1)	3.383	5.813
Derechos en Fideicomiso- Universalidad II Banco AV Villas (1)	1.893	2.746
Derechos fideicomiso Bienes Recibidos en Pago: (2)		
Derechos Fiduciarios	11.952	12.012
Menos: Provisión constituida	(11.952)	(12.012)
Créditos a empleados	655	785
Depósitos en garantía y judiciales (3)	1.698	971
Sobrantes de anticipos y retenciones	11.381	-
Retención en la Fuente	6.201	-
Otros	172	171
	<u>27.202</u>	<u>12.305</u>

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

(2) Ver Nota 9 a los Estados Financieros.

(3) Incluye \$1.176 por concepto de depósitos judiciales constituidos para responder a embargos ordenados por Juzgados en al atención de procesos ejecutivos contra el Banco.

El movimiento de los gastos pagados por anticipado y los cargos diferidos durante el semestre terminado al 30 de junio de 2009 es el siguiente:

	31 de diciembre	Cargos	Amortizaciones	30 de junio
Gastos pagado por anticipado	1.646	3.774	3.029	2.391
Cargos diferidos	13.366	21.975	16.356	18.985
	<u>15.012</u>	<u>25.749</u>	<u>19.385</u>	<u>21.376</u>

Créditos a empleados:

Calificación	30 de junio					
	Vivienda	Consumo	Total	Garantía	Idónea	Provisión
A	480	33	513		2.998	6
B	80	-	80		603	4
C	16	-	16		36	15
D	17	-	17		41	4
E	29	-	29		62	25
	<u>622</u>	<u>33</u>	<u>655</u>		<u>3.740</u>	<u>54</u>

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

43

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

	30 de junio	31 de diciembre
Derechos en fideicomiso – Leasing Capital	1.541	1.541
Aportes permanentes	198	198
Depósitos judiciales, posturas en remate y otras	1.451	964
Créditos de vivienda a empleados	54	52
	<u>3.244</u>	<u>2.755</u>

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

	30 de Junio	31 de diciembre
Saldo inicial	2.755	2.702
Provisión cargada a gastos de operación	493	161
Reintegro de provisión	(4)	(108)
Saldo final	<u>3.244</u>	<u>2.755</u>

**NOTA 12: DEPOSITOS Y EXIGIBILIDADES**

El siguiente es un detalle de los depósitos y exigibilidades:

	Tasa Efectiva Anual Promedio	30 de junio	31 de diciembre
Certificados de depósito a término en pesos:			
Inferior a 6 meses	8.89%	826.284	821.051
Igual a 6 e inferior a 12 meses	9.03%	555.750	536.567
Igual a 12 e inferior a 18 meses	9.69%	156.563	167.156
Superior a 18 meses	11.70%	166.851	111.184
		<u>1.705.448</u>	<u>1.635.958</u>
Depósitos de ahorro	3.44%	2.142.524	2.101.533
Depósitos en cuentas corrientes		301.782	299.381
Cheques de gerencia y giros		26.503	38.100
		<u>4.176.257</u>	<u>4.074.972</u>

Al 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008, de conformidad con la Resolución Externa 11 de octubre 24 de 2008 del Banco de la República, sobre los depósitos y exigibilidades se constituyó un encaje obligatorio en las siguientes proporciones:

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

44

Al 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008 el vencimiento de los depósitos y exigibilidades es el siguiente:

	30 de junio		
	Hasta 1 año	Entre 1 y 3 años	Total
Certificados de depósito a término	1.634.239	71.209	1.705.448
Depósitos de ahorro	2.142.524	-	2.142.524
Depósitos en cuentas corrientes	301.782	-	301.782
Cheques de gerencia y giros	26.503	-	26.503
	<u>4.105.048</u>	<u>71.209</u>	<u>4.176.257</u>

  

	31 de diciembre		
	Hasta 1 año	Entre 1 y 3 años	Total
Certificados de depósito a término	1.537.120	98.838	1.635.958
Depósitos de ahorro	2.101.533	-	2.101.533
Depósitos en cuentas corrientes	299.381	-	299.381
Cheques de gerencia	38.100	-	38.100
	<u>3.976.134</u>	<u>98.838</u>	<u>4.074.972</u>

Al 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008 los intereses causados son:

	30 de Junio	31 de diciembre
Certificados de depósito a término	74.095	76.494
Depósitos de ahorro y cuentas corrientes	35.815	38.699
	<u>109.910</u>	<u>115.193</u>

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

El detalle es el siguiente:

Entidad	30 de junio de 2009			
	Tasa Efectiva Anual	Fecha de Iniciación	Fecha de Cancelación	Saldo
Fondos interbancarios comprados:				
Bancos	4.43%	Jun-09	Jul-09	85.000
Compañías de Financiamiento Cial.	4.43%	Jun-09	Jul-09	9.000
Compromisos de transferencia de inversiones operaciones simultáneas:				
Banco de la República	4.50%	Jun-09	Jul-09	368.000
Sociedades Comisionistas de Bolsa	3.69%	Jun-09	Jul-09	6.323
				<u>468.323</u>

Para cubrir estas obligaciones el Banco entregó en garantía inversiones en Títulos de Deuda por \$399.352.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

45

Entidad	31 de diciembre de 2008			
	Tasa Efectiva Anual	Fecha de Iniciación	Fecha de Cancelación	Saldo
Fondos interbancarios comprados:				
Bancos	8.71%	Dic. - 2008	Enero - 2009	20.000
Compañías de Financiamiento Cial.	8.71%	Dic. - 2008	Enero - 2009	25.000
Entidades del sector público	8.70%	Dic. - 2008	Enero - 2009	39.100
Compromisos de transferencia de inversiones operaciones simultáneas:				
Banco de la República	9.50%	Dic. - 2008	Enero - 2009	86.021
				<u>170.121</u>

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

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

	30 de Junio	31 de diciembre
Saldos promedios	390.809	325.971
Tasa promedio	6.92%	9.64%
Costo financiero causado	12.827	15.182

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

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

Entidad	Vencimiento	Tasa de interés	30 de Junio	31 de diciembre
Findeter	2010 a 2018	3.0% a 4.0%	30.941	25.924
Bancoldex	2009 a 2020	0.0% a 4.0%	16.924	8.953
Finagro	2009 a 2013	0.0% a 2.3%	1.048	383
			<u>48.913</u>	<u>35.260</u>

Al 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008 los intereses causados son de \$2.003 y \$1.645, respectivamente.

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

	30 de junio			Total
	Hasta 1 año	Entre 1 y 3 años	Más de 3 años	
Findeter	210	155	30.576	30.941
Bancoldex	8.468	7.721	735	16.924
Finagro	-	230	818	1.048
	<u>8.678</u>	<u>8.106</u>	<u>32.129</u>	<u>48.913</u>

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

46

	31 de diciembre			Total
	Hasta 1 año	Entre 1 y 3 años	Más de 3 años	
Findeter	15	5.125	20.784	25.924
Bancoldex	7.394	1.438	120	8.953
Finagro	16	283	84	383
	<u>7.425</u>	<u>6.846</u>	<u>20.988</u>	<u>35.260</u>

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

**NOTA 15: CUENTAS POR PAGAR**

El detalle de las cuentas por pagar es el siguiente:

	30 de junio	31 de diciembre
Intereses:		
Depósitos y exigibilidades	28.956	29.933
Títulos de inversión en circulación	48	48
Créditos de Bancos y Otras Obligaciones Financieras	424	516
Otros	71	20
	<u>29.499</u>	<u>30.517</u>
Comisiones y Otras:		
Gobierno Nacional devolución TES UVR Ley 546/1999 (1)	959	16.969
Honorarios	2.523	1.983
Impuesto de renta y otros	9.229	25.499
Dividendos y excedentes	1.968	1.600
Impuesto a las ventas por pagar	1.475	1.276
Prometientes compradores	2.366	1.985
Proveedores	5.173	5.833
Retenciones y aportes laborales	8.989	10.251
Contribución sobre transacciones	1.838	994
Cheques girados no cobrados	5.829	5.870
ATH cajeros	19.152	22.194
Operaciones ACH Colombia	1.703	392
Recaudo impuestos distritales y municipales	7.845	7.056
Redeban Multicolor S.A.	1.440	2.514
Primas de seguros recaudadas	1.358	1.428
Tarjetas débito prepago	3.509	3.669
Mesadas Pensiones ISS	62	2.630
Diversos	2.726	2.354
	<u>78.144</u>	<u>114.497</u>

(1) Ver Nota 8 a los Estados Financieros.

En relación con el impuesto de Industria y Comercio, los períodos fiscales del primero al tercer bimestre de 2009 y los años 2008, 2007, 2006, 2005 y 2004, están sujetos a revisión por parte de las correspondientes autoridades tributarias. Los Directivos del Banco y su asesor tributario consideran que no se presentarán pasivos adicionales de importancia, como resultado de eventuales revisiones sobre esos años.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

47

**NOTA 16: OTROS PASIVOS**

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

	31 de diciembre	Causadas semestre	Pagadas semestre	30 de junio
Cesantías	4.301	2.853	4.409	2.745
Intereses sobre cesantías	494	331	499	326
Vacaciones	6.472	3.563	2.102	7.933
	<u>11.267</u>	<u>6.747</u>	<u>7.010</u>	<u>11.004</u>

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

	31 de diciembre	Cargos	Abonos	30 de junio
Intereses cartera de crédito	854	3.642	3.376	1.120
Ingresos diferidos por cartera reestructurada	4.481	11.853	11.542	4.792
Utilidad venta de bienes recibidos en pago	3.264	102	129	3.237
Descuento por amortizar de cartera	233	-	156	77
UVR diferida de cartera de vivienda	-	1.741	1.741	-
	<u>8.832</u>	<u>17.338</u>	<u>16.944</u>	<u>9.226</u>

El detalle de otros pasivos es el siguiente:

	30 de junio	31 de Diciembre
Cuentas corrientes y depósitos de ahorros canceladas	5.838	4.347
Excedentes en cancelación de créditos	1.741	1.728
Abonos por aplicar a obligaciones	12.664	5.960
Sobrantes en caja	337	272
Sobrantes en canje	50	-
Otros	304	269
	<u>20.934</u>	<u>12.576</u>

**NOTA 17: PASIVOS ESTIMADOS Y PROVISIONES**

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

	30 de junio	31 de Diciembre
Intereses de depósitos de ahorro	2.801	2.968
Intereses TES Ley 546/1999, Gobierno Nacional (1)	1.236	20.992
Litigios en procesos ordinarios y de impuestos	3.480	1.307
Litigios demandas laborales	40	40
Contribuciones y afiliaciones	151	342
Impuesto de renta y complementarios	22.743	-
Impuesto de industria y comercio	2.017	-
Publicidad, propaganda y fidelización de clientes	7.637	5.049
Actividades, deportivas, culturales y capacitación	3.047	1.689
Servicios públicos	695	665
Honorarios	736	1.061
Transporte urbano	691	555
Mantenimiento equipos	709	517
Pasan	<u>45.983</u>	<u>35.185</u>

(Continúa)

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

## Notas a los Estados Financieros

48

	30 de junio	31 de Diciembre
Vienen	45.983	35.185
Microfilmación y sistematización de datos	211	37
Procesamiento de datos	753	595
Gastos de viaje	153	100
Gastos judiciales y legales	408	370
Portes de correo y fotocopias	75	42
Vigilancia y Seguridad	366	22
Gastos causados no pagados	1.181	641
Otros	714	1.567
	<u>49.844</u>	<u>38.615</u>

(1) Ver Nota 8 a los Estados Financieros.

Al 30 de junio de 2009 las contingencias por procesos ordinarios y de impuestos ascienden aproximadamente a \$91.303 y tienen provisiones por \$3.480. Los procesos de carácter laboral ascienden aproximadamente a \$258 y tienen provisiones por \$40.

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

Las contingencias por procesos ordinarios más importantes son:

Proceso ordinario iniciado por Vigilar Ltda. en contra del Banco Santander, en el que éste denunció el pleito al Banco, estimándose la cuantía por parte del demandante en más de \$1.000. Se discute la responsabilidad en el pago de cheques girados por Vigilar Ltda. contra una cuenta corriente del Banco Santander y que fueron consignados en Ahorramás. El Banco se hizo parte en el proceso en forma oportuna, proponiendo excepciones previas y de fondo, aportando las pruebas correspondientes. En el año 2005 se profirió fallo favorable en primera instancia a favor del Banco, el cual fue revocado por el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Cartagena, condenando al banco librado; en mayo de 2008 esta instancia judicial profirió sentencia complementaria condenando al Banco Santander y al Banco AV Villas a pagar el monto de la condena en un 50% cada uno. Contra la sentencia condenatoria tanto el Banco Santander como el Banco AV Villas interpusieron recurso extraordinario de casación. El pasado 14 de abril de 2009, el Banco presentó la demanda de Casación. La Corte Suprema de Justicia la admitió el 12 de mayo de 2009.

Por razones similares se adelantan procesos ordinarios instaurados por las sociedades A Tiempo Ltda. y A Tiempo Servicios Ltda, Contratación Especializada en Mantenimiento y Cia. Ltda. y Trabajos Técnicos Especializados Ltda., los cuales se estima que igualmente serán fallados a favor de la Entidad, los cuales se encuentran en etapa de pruebas. Estos procesos cuentan con la cobertura de la póliza global bancaria.

Proceso ordinario iniciado por la sociedad EDORCO Ltda., cuya cuantía se ha estimado en \$4.000. El demandante pretende que se declare al Banco comercialmente responsable por no haber aplicado algunas subrogaciones al crédito constructor. En concepto del Banco, avalado por el apoderado del caso, la pretensión carece de fundamento, actualmente se encuentra en etapa probatoria. Dentro del proceso ejecutivo con título hipotecario el Banco obtuvo sentencia favorable el 29 de mayo de 2009, se envió al asesor legal para que la haga valer dentro del ordinario.

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

(Continúa)

## BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

### Notas a los Estados Financieros

49

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

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

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

De la misma manera, se estima fallo favorable al Banco en el proceso ordinario presentado por Roberto Arturo Acosta Moncada, con una cuantía estimada en \$500, este demandante solicita se condene a AV Villas porque no solicitó la terminación del proceso ejecutivo hipotecario iniciado antes del 31 de diciembre de 1999, que culminó con el remate de la casa objeto de garantía del crédito otorgado, la cual se encuentra construida sobre dos lotes de terreno y sólo uno de ellos era garantía de dicho crédito. Actualmente el proceso se encuentra en contestación de la demandada.

De otra parte, el pasado 13 de mayo de 2009, la DIAN ratificó la multa impuesta al Banco por \$4.317 por haber incurrido supuestamente, entre el 5 de septiembre y el 31 de diciembre de 2006, en extemporaneidad sancionable en la entrega de documentos magnéticos y físicos relacionados con el recaudo de impuestos. El Banco demandará las Resoluciones que imponen la multa ante la jurisdicción de lo contencioso administrativo con la argumentación con base en la cual se ha discutido la procedencia de la multa y que servirá de sustento a la discusión de la misma ante esa jurisdicción.

La interpretación de la norma, que se considera el Banco ventilará con éxito, es que dicho término de exoneración del régimen sancionatorio de la DIAN para las entidades que contractualmente se hayan vinculado como recaudadoras, debe ser contabilizado partiendo del hecho generador que no es otra que la actividad recaudadora, pues es ésta la que genera el periodo de gracia frente a las sanciones. La DIAN pretende que los 3 meses se cuenten como un término fijo desde el inicio de la operación, con lo cual se llegaría a interpretaciones como que los recaudos efectuados después del día primero vean disminuido su periodo de gracia y que los últimos no lo tengan, con lo cual para ellos la norma sería inocua por inaplicable.

Contingencias por acciones populares y de grupo con base en la Ley 472 de 1988:

Se han instaurado contra el Banco acciones de clase (populares y de grupo). La mayoría de tales acciones pretenden que los juzgados correspondientes declaren que la Entidad ha infringido derechos e intereses colectivos referidos al espacio público; otras se relacionan con la terminación de los procesos ejecutivos hipotecarios en los que se cobran créditos de vivienda que fueron objeto de reliquidación y otras se refieren a derechos de los consumidores por las comisiones de intercambio por el uso de las tarjetas y por los servicios financieros; en esta última, siendo tan solo dos demandantes, hubo fallo desfavorable en primera instancia, que fue revocado por el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá, absolviendo al Banco; en la actualidad se tramita el Recurso Extraordinario de Casación interpuesto por los accionantes y desde el 4 de febrero de 2009 se encuentra al despacho para sentencia de Casación.

(Continúa)

## BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

Notas a los Estados Financieros

50

Las acciones tales como las incoada por Maria Elena Urina de Sánchez y otros, Edgardo Jiménez y otros, Ramón José Barraza y otros, Wilson Nicolás Monzano y otros, se fundamentan en los vicios que a juicio de los compradores, presentan los inmuebles que les fueron vendidos por sociedades constructoras que obtuvieron financiación del Banco; respecto de éstas AV Villas ha basado su defensa en el hecho de no ser constructor de los proyectos sino financiador, razón por la cual, no puede ser responsable de los vicios que presenten los inmuebles, argumento éste que ya ha sido recogido en varios pronunciamientos judiciales.

Así mismo, con ocasión de la declaratoria de inconstitucionalidad de las normas que sustentaban el sistema UPAC, por la vía ordinaria, el Banco atiende la acción de grupo instaurada en su contra por deudores Upac- Argemiro Barrera Pérez. También, a raíz de los fallos de la Corte Constitucional y del Consejo de Estado sobre el sistema UPAC, el Banco como otras entidades financieras, afronta procesos verbales de reducción de intereses y procesos ordinarios en los que se pretende la revisión de los contratos de mutuo, de los cuales, los más significativos por reunir un número considerable de deudores conformando litisconsorcios facultativos son los instaurados por Alba Myriam Salamanca y otros, con una cuantía estimada de \$100, Alberto Rodríguez Jiménez y Luis Eduardo Puentes Centeno. Cabe mencionar que una acción de grupo instaurada contra el Banco por varios de los deudores que tiene los mismos fundamentos y persigue las mismas pretensiones, fue fallada por el juzgado cuarto civil del circuito de Bogotá en contra de los demandantes, sentencia que fue confirmada por el Tribunal Superior de Bogotá.

El 27 de marzo de 2009, el Banco se notificó de la Acción Popular de Alberto Botero Castro iniciada para que se declare que con base en una muestra aleatoria simple compuesta por 300 o más reliquidaciones, se concluya que el 25% o más de las ejecuciones financieras reliquidadas por AV Villas fueron objeto de sobrefacturaciones y por lo tanto, se sobrefacturaron los abonos pagados por la Nación-Ministerio de Hacienda y Crédito Público, razón por la cual, se solicita la devolución de los dineros pagados de más. Esta misma Acción fue notificada a los Bancos Davivienda, BBVA, Bancolombia y Colpatria.

El Banco se ha hecho parte dentro de todos estos procesos ejerciendo su defensa, sobre la base de la legalidad del sistema durante su vigencia y de la sujeción estricta de las operaciones del Banco a tales disposiciones, defensa que ha sido reconocida en la gran mayoría de los fallos que se han proferido a la fecha.

### NOTA 18: CAPITAL SOCIAL

La composición del capital social al 30 de junio de 2009 es la siguiente:

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

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

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

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

(Continúa)

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

## Notas a los Estados Financieros

51

**NOTA 19: RESERVAS**

Las reservas están constituidas por:

	30 de Junio	31 de diciembre
Reserva legal:		
Prima en colocación de acciones	234.672	234.672
Por apropiación de utilidades	59.941	59.941
	<u>294.613</u>	<u>294.613</u>
Reservas estatutarias y ocasionales:		
Por disposiciones fiscales	2.423	2.423
Para estabilidad del dividendo	126.151	142.553
Para enjugar pérdidas futuras	49.335	-
	<u>177.909</u>	<u>144.976</u>

**NOTA 20: CUENTAS CONTINGENTES**

El detalle de las cuentas contingentes es el siguiente:

	30 de Junio	31 de Diciembre
Deudoras:		
Valores entregados operaciones Repo y Simultáneas	399.352	94.120
Intereses de cartera de créditos	34.502	29.458
Reajuste UVR de cartera de créditos	6.466	6.001
Exceso renta presuntiva sobre renta líquida por amortizar	32.046	32.139
Reliquidaciones cartera de vivienda Ley 546/99	20.003	20.061
	<u>492.369</u>	<u>181.779</u>
Acreeedoras:		
Créditos aprobados no desembolsados	287.774	152.979
Cupos de crédito no utilizados	166.997	162.945
Reliquidaciones cartera de vivienda Ley 546/99	45.192	43.995
Procesos ordinarios, laborales y de impuestos	91.561	81.782
Otras	-	1.472
	<u>591.524</u>	<u>443.173</u>

**NOTA 21: CUENTAS DE ORDEN**

El detalle de las cuentas de orden es el siguiente:

	30 de Junio	31 de Diciembre
Deudoras:		
Activos castigados	154.140	116.357
Inversiones negociables	277.610	110.128
Inversiones hasta el vencimiento en títulos de deuda	277.530	260.101
Inversiones disponibles para la venta en títulos de deuda	603.131	717.017
Valorización de bienes recibidos en pago	8.298	9.480
Propiedades y equipo totalmente depreciados	57.428	56.841
Valor fiscal activos	5.116.341	4.506.489
Créditos reestructurados	141.922	132.060
Otras	164.281	156.759
	<u>6.800.681</u>	<u>6.065.232</u>

(Continúa)

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

## Notas a los Estados Financieros

52

	<u>30 de junio</u>	<u>31 de diciembre</u>
Acreeedoras:		
Bienes y valores recibidos en garantía de cartera	3.397.331	3.203.321
Ajustes por inflación del patrimonio	106.438	106.438
Capitalización por revalorización patrimonial	106.435	106.435
Valor fiscal del patrimonio	639.909	599.201
Cartera de créditos comercial calificada	1.821.432	1.581.716
Cartera de créditos de consumo y microcrédito calificada	1.496.196	1.290.523
Cartera de vivienda calificada	692.169	678.446
Cartera titularizada en administración	101.159	116.047
Otros	211.363	275.322
	<u>8.572.432</u>	<u>7.957.449</u>

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

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

	<u>30 de junio</u>	<u>31 de diciembre</u>
Recuperaciones:		
Provisión de cartera de crédito	41.526	56.723
Provisión de cuentas por cobrar	5.136	4.364
	<u>46.662</u>	<u>61.087</u>
Otros ingresos operacionales:		
Venta libretas de ahorro y chequeras	4.050	4.091
Cuota de manejo tarjeta débito	16.690	17.427
Transacciones por medios electrónicos	13.394	13.867
Convenios de recaudo y nómina	5.602	7.257
Servicios de oficinas	3.407	3.751
Cuentas en participación	1.332	491
Cuota de manejo tarjeta de crédito	6.324	6.044
Otros	830	828
	<u>51.629</u>	<u>53.756</u>

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

53

**NOTA 23: GASTOS OPERACIONALES**

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

	30 de junio	31 de diciembre
Salario integral	9.286	8.234
Sueldos	30.013	26.284
Horas extras y auxilio de transporte	1.053	963
Cesantías e intereses cesantías	3.185	2.786
Prima legal	2.850	2.481
Prima extra legal	2.133	1.832
Vacaciones	3.563	2.317
Bonificaciones, prima de antigüedad e indemnizaciones	1.290	1.151
Aportes ISS, ARP y EPS	3.742	3.417
Cajas de compensación	3.662	3.237
Aportes para pensiones	4.803	3.978
Auxilio personal y otros	716	390
	<u>66.296</u>	<u>57.070</u>

El detalle de los otros gastos operacionales es el siguiente:

	30 de Junio	31 de diciembre
Honorarios	3.989	6.483
Impuesto industria y comercio, GMF y otros	12.269	10.458
Arrendamientos	10.446	9.049
Seguros	7.015	6.534
Contribuciones y afiliaciones	2.379	3.821
Mantenimiento y reparaciones	6.453	5.801
Adecuación e instalación de oficinas	1.082	1.502
Servicio de aseo y vigilancia	5.991	5.853
Publicidad, propaganda y fidelización clientes	9.493	5.003
Relaciones públicas, obsequios y promocionales	52	45
Servicios públicos	9.677	7.782
Gastos de viaje	2.346	2.389
Transporte	4.007	4.007
Portes y correo, mensajería, embalajes y telegramas	2.127	2.697
Útiles y papelería	2.258	2.328
Gastos legales (judiciales, Notariales y de registro)	1.431	1.480
Gastos legales y seguros de cartera titularizada	57	165
Gastos de selección, capacitación y bienestar	2.513	2.273
Provisión para reliquidaciones a devolver Ley 546/99	-	1.446
Servicios temporales	5.469	4.807
Procesamiento electrónico de datos	3.463	4.245
Gastos por estudios de crédito	2.214	2.450
Otros	2.304	2.440
	<u>97.035</u>	<u>93.058</u>

(Continúa)

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

## Notas a los Estados Financieros

54

**NOTA 24: INGRESOS NO OPERACIONALES**

El detalle de los ingresos no operacionales es el siguiente:

	30 de Junio	31 de diciembre
Utilidad en venta de bienes recibidos en pago	697	1.621
Utilidad en venta de propiedades y equipo	190	24
Reintegro de provisiones de bienes recibidos en pago	1.152	576
Recuperación de activos castigados	8.492	5.574
Reintegro de provisión de otros activos	64	651
Recuperaciones de pasivos estimados, siniestros y otros (1)	11.974	2.143
Arrendamientos	217	222
Derechos sobre utilidad generada por la Universalidad I y II		
Banco AV Villas	1.647	2.638
Recuperación de gastos incurridos en cartera vendida	-	290
Otros	164	433
	<u>24.597</u>	<u>14.172</u>

- (1) Al 30 de junio de 2009 se incluyen \$9.967 por recuperación de rendimientos causados en exceso sobre los Títulos TES Ley 546/1999 a devolver al Gobierno Nacional por reliquidaciones de cartera de vivienda. Ver Notas 8, 15 y 17 a los Estados Financieros

**NOTA 25: GASTOS NO OPERACIONALES**

El detalle de los gastos no operacionales es el siguiente:

	30 de Junio	31 de diciembre
Gastos de bienes recibidos en pago	2.286	2.856
Pérdida en recuperación de cartera	2.024	1.847
Litigios de impuestos, sanciones y otras indemnizaciones	3.003	1.380
Pérdida por siniestros	388	1.927
Pérdida en venta de bienes recibidos en pago	15	1
Pérdida en venta de propiedades y equipo	26	2
Otros	46	286
	<u>7.788</u>	<u>8.299</u>

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

55

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

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

	30 de junio	31 de diciembre
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	<u>74.303</u>	<u>72.854</u>
Más (menos) partidas que aumentan (disminuyen) la utilidad:		
Otras sanciones	3.003	1.380
Gastos de otras vigencias	46	275
Gastos no deducibles	12.391	3.145
Otras provisiones	2.382	1.108
Otros ingresos gravables	882	963
Otros ingresos no gravables	<u>(6.100)</u>	<u>(15.585)</u>
Renta líquida ordinaria	<u>86.907</u>	<u>64.140</u>
Renta presuntiva patrimonio líquido	<u>9.558</u>	<u>8.927</u>
Renta líquida gravable	<u>86.907</u>	<u>64.140</u>
Compensación Exceso de Renta Presuntiva sobre renta Líquida	(2.975)	-
Menos : Renta exenta	<u>(15.014)</u>	<u>(23.550)</u>
Total renta gravable	<u>68.918</u>	<u>40.590</u>
Gasto provisión impuesto de renta corriente	<u>22.743</u>	<u>13.395</u>

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

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

	31 de diciembre 2008
Patrimonio contable:	666.184
Más (menos) partidas que afectan el patrimonio para efectos fiscales:	
Reajustes fiscales de activos fijos	57.801
Provisiones no fiscales de activos	21.984
Pasivos estimados y provisiones	9.868
Provisión inversiones y otras	10.380
Valorizaciones de activos fijos e inversiones en acciones	<u>(126.308)</u>
Patrimonio Fiscal	<u>639.909</u>

A 30 de junio de 2009 el exceso de renta presuntiva sobre la renta líquida ajustada pendiente de amortizar es:

	Año	Valor
Exceso de renta presuntiva sobre renta líquida	2004	8.407
Exceso de renta presuntiva sobre renta líquida	2005	13.834
Exceso de renta presuntiva sobre renta líquida	2006	9.805
		<u>32.043</u>
Compensación primer semestre 2009	2004	<u>(2.975)</u>
		<u>29.073</u>

Las cuentas de orden fiscal son registradas de acuerdo con la liquidación privada del año gravable 2008 y se actualizan una vez sea presentada la declaración de renta y complementarios del año gravable 2009.

Las declaraciones de impuesto de renta presentan la siguiente situación: Año gravable 2003 está en proceso jurídico, por cuanto el Banco instauró Demanda de Acción de Nulidad y Restablecimiento del Derecho. De acuerdo con sentencia del Consejo de Estado sobre la amortización de cargos diferidos, el

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

56

proceso tiene posibilidades de éxito; en caso contrario esta contingencia representa una menor compensación de crédito fiscal; año gravable 2005 está en proceso de revisión por parte de la DIAN y años gravables 2006, 2007 y 2008 están pendientes de verificación por parte de las autoridades fiscales.

**NOTA 27: TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

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

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

**a) Accionistas**

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

	30 de junio	31 de diciembre
Cartera de créditos:		
Personas naturales y jurídicas (accionistas minoritarios)	<u>102.603</u>	<u>97.602</u>
Cuentas por cobrar:		
Seguros Alfa S.A.	109	877
Seguros de Vida Alfa S.A.	387	465
Personas naturales y jurídicas (accionistas minoritarios)	<u>9</u>	<u>7</u>
	<u>505</u>	<u>1.349</u>
Depósitos de ahorro :		
Rendifin S.A.	10	5.009
Grupo Aval Acciones y Valores S.A.	4.599	21.330
Seguros Alfa S.A.	163	63
Seguros de Vida Alfa S.A.	857	666
Personas naturales y jurídicas (accionistas minoritarios)	<u>109.972</u>	<u>121.582</u>
	<u>115.601</u>	<u>148.650</u>
Cuentas corrientes:		
Grupo Aval Acciones y Valores S.A.	16	13
Personas naturales y jurídicas (accionistas minoritarios)	<u>5.222</u>	<u>3.352</u>
	<u>5.238</u>	<u>3.365</u>
Certificados de depósito a término:		
Personas naturales y jurídicas (accionistas minoritarios)	<u>78.706</u>	<u>61.477</u>
Cuentas por pagar:		
Grupo Aval Acciones y Valores S.A.	8	181
Seguros Alfa S.A.	15	18
Seguros de Vida Alfa S.A.	42	37
Personas naturales y jurídicas (accionistas minoritarios)	<u>1.217</u>	<u>1.336</u>
	<u>1.282</u>	<u>1.572</u>

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

57

	<u>30 de junio</u>	<u>31 de diciembre</u>
Ingresos :		
Ingresos por comisiones e intereses		
Seguros Alfa S.A.	567	656
Seguros de Vida Alfa S.A.	2.029	1.848
Personas naturales y jurídicas (accionistas minoritarios)	-	15
	<u>2.596</u>	<u>2.519</u>
Otros ingresos:		
Grupo Aval Acciones y Valores S.A.	107	107
Seguros de Vida Alfa S.A.	14	11
	<u>121</u>	<u>118</u>
Gastos y costos:		
Comisiones e intereses:		
Grupo Aval Acciones y Valores S.A.	424	1.041
Seguros Alfa S.A.	6	6
Seguros de Vida Alfa S.A.	9	9
Personas naturales y jurídicas (accionistas minoritarios)	6.617	3.378
	<u>7.056</u>	<u>4.434</u>
Otros gastos:		
Grupo Aval Acciones y Valores S.A.	1.117	1.148
Seguros Alfa S.A.	1.321	88
Seguros de Vida Alfa S.A.	197	173
Personas naturales y jurídicas (accionistas minoritarios)	6.079	4.059
	<u>8.714</u>	<u>5.468</u>

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

**b) Directores**

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

	<u>Tasa Efectiva Anual</u>	<u>30 de junio</u>	<u>31 de diciembre</u>
Cartera de créditos:			
Jose Elias Melo Acosta	12.8%	118	134
Andrés Escobar Uribe	12.7%	184	13
Alberto Mariño Samper	30.2%	13	10
		<u>315</u>	<u>157</u>
Captaciones:			
Depósitos de ahorro	3.4%	43	61
Cuentas Corrientes		14	3
Certificados de depósito a término	9.2%	418	398
		<u>475</u>	<u>462</u>
Honorarios pagados:		<u>51</u>	<u>82</u>

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

58

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

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

Los honorarios fueron pagados a los miembros de la Junta Directiva por asistencia a las sesiones de ésta, a razón de seiscientos sesenta y dos mil ciento setenta pesos por cada sesión.

**c) Administradores**

El saldo de las operaciones con Administradores es el siguiente:

	Tasa Efectiva Anual	30 de junio	31 de diciembre
Cartera de créditos:			
Eduardo Castañeda R.	30.2%	2	33
José Fernando Garrido Angulo	30.2%	1	3
Orlando Forero Gómez	30.2%	5	27
Rodolfo Vélez Borda	30.2%	4	-
Jaime Mauricio González Rico	20.5%	122	138
William Shelton Salazar	16.9%	88	89
Carlos Alberto Vélez Moreno	30.2%	3	23
Alba Regina Mendoza de Mercado	30.2%	8	8
Rodrigo Correa Botero	30.2%	22	4
Adriana Elvira Reyes David	18.7%	255	-
		<u>510</u>	<u>325</u>
Captaciones:			
Depósitos de ahorro	3.4%	243	249
Cuentas corrientes	-	3	11
		<u>246</u>	<u>260</u>

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

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

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

Las operaciones con estas sociedades son las siguientes:

	30 de junio	31 de diciembre
Disponible:		
Banco de Occidente S.A.	-	1
Banco Popular S.A.	3.292	1.107
	<u>3.292</u>	<u>1.108</u>
Inversiones renta variable en acciones:		
A Toda Hora S.A. - Costo ajustado	574	574
A Toda Hora S.A. - Valorizaciones	1.617	1.394
	<u>2.191</u>	<u>1.968</u>

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

59

	30 de junio	31 de diciembre
Cartera de créditos		
Ventas y Servicios S.A.	200	-
Cuentas por cobrar:		
Banco de Bogotá S.A.	9	746
Banco de Occidente S.A.	19	5
Leasing de Occidente S.A.	6	-
	<u>34</u>	<u>751</u>
Depósitos de ahorro:		
Banco de Occidente S.A.	15	15
Porvenir S.A.	188	162
Plantaciones Unipalma de los Llanos S.A.	-	196
A Toda Hora S.A.	107	41
Ventas y Servicios S.A.	52	138
Agroindustrial Paniqueso S.A.	-	2
Fiduciaria Corficolombiana S.A.	6	696
Leasing Popular CFC S.A.	21	271
Solamco S.A.	15	3
	<u>404</u>	<u>1.524</u>
Certificados de depósito a término:		
A Toda Hora S.A.	1.647	1.592
Banco de Occidente S.A.	-	100
	<u>1.647</u>	<u>1.692</u>
Cuentas corrientes		
Leasing Popular CFC S.A.	224	211
Fiduciaria Corficolombiana S.A.	20	-
A Escobar V. y Cia. E en C	16	-
	<u>260</u>	<u>211</u>
Otras cuentas por pagar :		
A Toda Hora S.A.	83	-
Banco de Bogotá S.A.	11	90
Hoteles Estelar de Colombia S.A.	11	131
Leasing de Occidente S.A.	-	6
Banco de Occidente S.A.	4	-
	<u>109</u>	<u>227</u>
Otros ingresos :		
Porvenir S.A.	72	82
Banco de Bogotá S.A.	9	22
Leasing de Occidente S.A.	-	3
Leasing Popular CFC S.A.	10	7
	<u>91</u>	<u>114</u>

(Continúa)

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

## Notas a los Estados Financieros

60

	30 de junio	31 de diciembre
Gastos y costos :		
Por comisiones e intereses		
A Toda Hora S.A.	1.062	1.005
Banco de Occidente S.A.	78	52
Banco de Bogotá S.A.	27	1
Valores de Occidente S.A.	-	1
Leasing popular CFS S.A.	-	1
Porvenir S.A.	5	-
Fiduciaria Corficolombiana S.A.	24	-
	<u>1.196</u>	<u>1.060</u>
Otros gastos:		
Viviendas Planificadas S.A.	-	315
Banco de Occidente S.A.	646	606
Hoteles Estelar de Colombia S.A.	212	147
Banco de Bogotá S.A.	269	250
Ventas y Servicios S.A.	-	6
Leasing de Occidente S.A.	102	75
	<u>1.229</u>	<u>1.399</u>

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

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

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

Al 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008 la relación de solvencia lograda por el Banco fue el 12.91 % y 13.70%, respectivamente.

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

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

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

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

(Continúa)

## BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

### Notas a los Estados Financieros

61

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

Estructuras para la gestión del riesgo:

#### Comité de Riesgo

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

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

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

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

#### Comité de Gestión de Activos y Pasivos

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

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

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

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

#### Riesgo de crédito

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

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

(Continúa)

## BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

### Notas a los Estados Financieros

62

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

En cuanto a modelos de pérdida esperada, el Banco continúa utilizando los modelos de referencia de cartera comercial y de consumo (MRC y MRCO) establecidos por la Superintendencia Financiera. Estos modelos fueron desarrollados internamente sobre un aplicativo central, que contempla todos los portafolios del Banco y generan un gran nivel de confianza sobre sus resultados ya que la manualidad involucrada es prácticamente nula.

#### Riesgo de liquidez

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

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

Así mismo, realiza semanalmente el análisis de liquidez establecido por la Superintendencia Financiera de Colombia a través del Indicador de Riesgo de Liquidez, el cual siempre ha estado dentro de los límites definidos para garantizar la liquidez necesaria para el buen desempeño del negocio.

#### Riesgo de mercado

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

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

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

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

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

Cubrimiento de los riesgos: La Tesorería del Banco orienta su gestión hacia portafolios de mediano y largo plazo. Las operaciones de especulación cumplen con los niveles de exposición y límites establecidos por el Banco.

(Continúa)

## BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

### Notas a los Estados Financieros

63

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

Los niveles de exposición de riesgo al 30 de junio de 2009 son los siguientes:

Factor	Valor
Tasa de interés	45.382
Tasa de cambio	48
Precio de acciones	2.381
Carteras colectivas (FCO)	5.060
Valor en riesgo Total	52.871

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

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

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

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

#### Riesgo operativo

El Banco continua trabajando para afianzar una cultura orientada a la gestión de los riesgos operativos de cada uno de sus procesos, orientando esfuerzos al establecimiento de planes de mejoramiento y control sobre aquellos riesgos que generarían alto impacto financiero al Banco en caso de una materialización. Estos planes de acción son analizados por el Comité de riesgo Operativo, quien realiza seguimiento a su avance y eficacia.

Para gestionar aquellos riesgos que se materializan, se mantiene control sobre el registro de los eventos en el aplicativo "Testigo de Riesgo Operativo". Las cuentas contables afectadas son analizadas por cada uno de los responsables con el fin de establecer acciones a seguir.

Cabe resaltar para este periodo la cuenta contable 52309591: Provisión otros litigios, en donde el Banco realizó una provisión del 50% para posible contingencia por extemporaneidad en entrega de documentos y formularios por recaudo de impuestos, interpuesta por la DIAN, según resol.4960 de mayo 13-2009.

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

(Continúa)

## BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

### Notas a los Estados Financieros

64

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

#### Plan de continuidad del negocio

El Banco cuenta con un plan de continuidad del negocio que fija las bases y los lineamientos mínimos que deben ser implementados para el desarrollo de un Sistema de Administración del Riesgo Operativo SARO.

Actualmente se encuentran respaldadas las funciones crítica del negocio de cara al servicio al cliente, considerando todas las operaciones del Banco y se realizan pruebas periódicas de no disponibilidad de sitio de operación principal, trasladando la operaciones críticas a un centro de operaciones de contingencia que cuenta con 80 puestos de trabajo y con la posibilidad de ampliarse a 106 puestos en el lapso de 72 horas, garantizando así el desarrollo de las principales funciones del negocio.

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

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

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

#### Riesgo legal

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

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

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

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

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

Cumpliendo con lo establecido por la Superintendencia Financiera de Colombia en su Circular Externa 026 de 2008, se desarrollaron durante el semestre las gestiones de administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo (LA/FT), concernientes a la medición, control y monitoreo de los riesgos LA/FT, aplicando de las técnicas metodológicas establecidas por la Norma

(Continúa)

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

### **Notas a los Estados Financieros**

65

NTC – 5254, con el fin de mitigar su ocurrencia, detectar y reportar oportunamente las fuentes de riesgo, reduciendo el impacto sobre los riesgos asociados legal, reputacional, operativo y de contagio.

Dentro de las gestiones realizadas, se ajustaron y calibraron las metodologías de identificación de riesgos, se implementaron nuevos indicadores de seguimiento sobre la efectividad de los controles y se validó el cumplimiento de los procedimientos relacionados con el adecuado conocimiento del cliente, efectuando las mediciones de riesgo inherente y residual, que permiten determinar el estado actual y evolución del riesgo LA/FT, concluyendo, sobre las calificaciones obtenidas, que el Banco presenta un buen nivel de mitigación al respecto.

Durante el semestre, se ejecutaron las siguientes gestiones y actividades de verificación, control y cumplimiento:

- Análisis y monitoreo a los comportamientos inusuales identificados en los modelos de detección para los factores de riesgo cliente/usuario, producto, canal y jurisdicción.
- Generación de los reportes de operaciones sospechosas a la UIAF según la metodología definida por el Banco.
- Atención oportuna de las visitas de seguimientos a la red comercial establecidas por cronograma y el envío de reportes y respuestas de información requerida por los entes de investigación y control externos.
- Seguimiento al cumplimiento de las normas y procedimientos SARLAFT, relacionadas con el adecuado conocimiento del cliente, procesos de vinculación y calificación de los mismos por la fuerza comercial.
- Difusión y promoción de la cultura de prevención y administración del riesgo LA/FT, en todos los niveles de la organización, a través de la publicación de artículos relacionados con el tema en los diferentes medios de comunicación internos, como en los programas de formación por inducción y refuerzo en normas SARLAFT.

Los resultados y gestiones realizadas por el Banco, fueron presentados en informes trimestrales a la Junta Directiva, mencionando las medidas adoptadas para optimizar el cumplimiento de las normas y procedimientos, así como los resultados obtenidos sobre las instrucciones y observaciones impartidas por los Directores al Oficial de Cumplimiento.

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

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

Durante el semestre que finalizó el 30 de junio de 2009 el Banco realizó la implementación de los 17 requerimientos que deberían ser implementados a partir del 1 de abril de 2009 por efectos de la finalización de la fase II de la circular en mención. Entre los principales podemos destacar:

- Seguridad de la información: se inicio el envío de extractos por correo electrónico protegidos con clave de usuario, eliminación de claves genéricas de acceso a los sistemas

(Continúa)

## BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

Notas a los Estados Financieros

66

de información del Banco, personalización por parte del cliente de las condiciones de operación de los canales electrónicos.

- Divulgación del costo de la transacción en forma previa a la realización de la misma en todos los canales de atención al cliente.
- Mayor seguridad en los canales de comunicaciones mediante la encriptación de la información para mejorar la integridad del medio de transporte de los datos.

Con el fin de implementar la fase III de la Circular en mención, cuyo vencimiento es el 1 de enero de 2010, un equipo interdisciplinario del Banco continúa realizando las labores para dar cumplimiento a cada uno de los requerimientos solicitados, entre ellos podemos mencionar:

- Grabación de la operación de las oficinas mediante cámaras de video ubicadas en sitios estratégicos de ellas.
- Manejo de OTP para transacciones realizadas en canales como internet y audiorespuesta.
- Finalmente es importante anotar que el Banco emitió las primeras tarjetas inteligentes y con eso se está dando cumplimiento a uno de los ítems de seguridad más importantes de la circular.

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

#### Junta Directiva y Alta Gerencia

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

#### Políticas y división de funciones

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

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

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

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

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

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

(Continúa)

## BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

### Notas a los Estados Financieros

67

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

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

#### Infraestructura tecnológica

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

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

La información sobre su operatividad y funcionalidad se encuentra documentada en herramientas de última tecnología (EKP y Doc Manager) facilitando con ello la utilización de la mismas por el personal autorizado al interior de la institución.

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

#### Metodologías para medición de riesgos

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

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

#### Estructura organizacional

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

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

#### Recurso humano

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

(Continúa)

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

#### Verificación de operaciones

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

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

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

#### Auditoría

La Contraloría del Banco asignó el recurso humano necesario para revisar y evaluar los aspectos relacionados con la gestión y administración de riesgos. El sistema de control interno establecido en el Banco permite a la Contraloría informarse de las operaciones realizadas y efectuar seguimiento a la oportuna y correcta contabilización de las mismas, de acuerdo con los cronogramas y planes de trabajo definidos.

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

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

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

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

#### **NOTA 32: TITULARIZACION CARTERA DE VIVIENDA**

##### **Titularización cartera de vivienda productiva de noviembre de 2008 (TIPs E-10 UVR)**

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

Dentro este proceso se llevaron a cabo los siguientes pasos:

(Continúa)

## BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

### Notas a los Estados Financieros

69

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

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

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

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

Emisor:	Titularizadora Colombiana con respaldo exclusivo en la Universalidad TIPS E-10, y sin garantía de su propio patrimonio.
Mecanismos de cobertura:	(i) Subordinación de la emisión, (ii) Mecanismo de cobertura parcial Titularizadora Colombiana (iii) Causales de suspensión de pagos (iv) Mecanismos de reducción de tasa.
Valor Nominal:	Cada TIPS E-10 tendrán un valor nominal de 1.000 UVR en el momento de emisión.
Destinatarios de la oferta:	Los títulos se ofrecieron al público en general mediante publicación del aviso de oferta pública.
Administrador autorizado de los créditos hipotecarios:	Cada banco originador de la cartera vendida.
Sociedades Calificadoras de Valores:	BRC Investor Services.

Los Títulos emitidos por la Universalidad son los siguientes:

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

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

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

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

Al 30 de junio de 2009 la cartera en administración ascendía a \$37.681.

4. Readquisición y sustitución de créditos titularizados. El Banco asumió la obligación de readquirir o sustituir créditos titularizados cuando presenten una situación de no-conformidad en cualquier momento durante el término de la vigencia de la emisión de los títulos hipotecarios.
5. Recursos obtenidos en la Titularización. Como producto de la Titularización el Banco obtuvo recursos en efectivo por \$13.227 e inversiones en Títulos TIPS E-10 A, B y MZ por \$31.751.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

70

6. Auditoría Externa. El proceso de Titularización en general y la Universalidad que conforman esta emisión contarán, durante el tiempo que existan títulos por redimir, con un auditor externo, para lo cual se nombró a Price Water House Coopers.

El saldo de los títulos que el Banco suscribió es el siguiente:

Clase Título	Calificación BRC	Valor de suscripción	30 de junio	31 de diciembre
TIPs E-10 A serie 2018	AAA	3.575	3.704	3.601
TIPs E-10 A serie 2023	AAA	24.573	21.948	24.880
TIPs E-10 B Serie 2023	A+	3.378	3.501	3.404
TIPs E-10 MZ Serie 2023	BBB	225	233	227
		<u>31.751</u>	<u>29.386</u>	<u>32.112</u>
Cuentas por cobrar de intereses causados no pagados			94	-
Saldo neto en libros			<u>29.480</u>	<u>32.112</u>

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

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

Dentro este proceso se llevaron a cabo los siguientes pasos:

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

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

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

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

Emisor: Titularizadora Colombiana con respaldo exclusivo en la Universalidad TIPS pesos E-8, y sin garantía de su propio patrimonio.

Mecanismos de cobertura: (i) Subordinación de la emisión (ii) Mecanismo de cobertura parcial Titularizadora Colombiana (iii) Mecanismos de reducción de tasa.

Valor Nominal: Cada TIPS E-8 tendrán un valor nominal de \$100.000 pesos en el momento de emisión.

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

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

Sociedades Calificadoras

de Valores: Duff & Phelps de Colombia.

Los Títulos emitidos por la Universalidad son los siguientes:

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

(Continúa)

## BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

### Notas a los Estados Financieros

71

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

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

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

Al 30 de junio de 2009 la cartera en administración ascendía a \$38.482.

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

El saldo de los títulos que el Banco suscribió es le siguiente:

Clase Título	Calificación Duff	Valor de suscripción	30 de junio	31 de diciembre
TIPs E-8 A serie 2018	AAA	10.015	10.017	10.023
TIPs E-8 A serie 2023	AAA	17.718	14.847	16.491
TIPs E-5 B Serie 2023	BBB+	3.328	3.329	3.331
		<u>31.061</u>	<u>28.193</u>	<u>29.845</u>
Cuentas por cobrar de intereses causados no pagados			340	136
Saldo neto en libros			<u>28.533</u>	<u>29.981</u>

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

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

Dentro este proceso se llevaron a cabo los siguientes pasos:

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

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

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

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

Emisor: Titularizadora Colombiana con respaldo exclusivo en la  
(Continúa)

# BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

## Notas a los Estados Financieros

72

Mecanismos de cobertura:	Universalidades TIPS E-5, Vis y No Vis. (i) Subordinación de la emisión TIPS E-5, (ii) Mecanismo de cobertura parcial IFC, (iii) Causales de suspensión de pagos de los TIPS E-5 B y C, (iv) Garantía Nación a través de FOGAFIN.
Valor Nominal:	Cada TIPS E-5 tendrán un valor nominal de 1.000 UVR en el momento de emisión.
Destinatarios de la oferta:	Los títulos se ofrecieron al público en general mediante publicación del aviso de oferta pública.
Administrador autorizado de los créditos hipotecarios: Sociedades Calificadoras de Valores:	Cada banco originador de la cartera vendida. BRC Investor Services y Duff & Phelps de Colombia.

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

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

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

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

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

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

Al 30 de junio de 2009 la cartera en administración ascendía a \$12.065.

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

(Continúa)

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

## Notas a los Estados Financieros

73

El saldo de los títulos que el Banco suscribió es el siguiente:

Clase Título	Calificación BRC	Calificación Duff	Valor de suscripción	30 de junio	31 de diciembre
TIPs E-5 A	AAA	AAA	48.159	5.893	7.312
TIPs E-5 B	AA+	AA+	698	-	-
TIPs E-5 MZ	A+	A	1.808	2.324	2.260
TIPs E-5 C	CC	CCC	2.619	3.376	3.287
			<u>53.284</u>	<u>11.593</u>	<u>12.859</u>
Provisión para TIP's E-5 C				(1.688)	(1.643)
Cuentas por cobrar de intereses causados no pagados				4.735	4.134
Provisión cuentas por cobrar de intereses				(2.329)	(2.017)
				<u>12.311</u>	<u>13.333</u>

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

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

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

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

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

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

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

Al 30 de junio de 2009 la cartera bruta en administración ascendía a \$9.616.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

74

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

Al 30 de junio de 2009 el saldo del patrimonio corresponde en su totalidad a valor residual, que a medida que se van presentando recursos líquidos se han ido girando al Banco en su condición de beneficiario.

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

Balance General	30 de junio	31 de diciembre
<b>Activos</b>		
Bancos e inversiones	495	996
Cartera de créditos, neta	1.650	1.930
Cuentas por cobrar, neta	262	797
Bienes recibidos en pago, neto	2.150	3.289
<b>Total Activos</b>	<u>4.557</u>	<u>7.012</u>
<b>Pasivos</b>		
Cuentas por pagar y otros pasivos	1.174	1.199
<b>Total Pasivos</b>	<u>1.174</u>	<u>1.199</u>
<b>Patrimonio</b>		
Utilidad del ejercicio	1.368	4.615
Utilidad de ejercicios anteriores	75.513	70.898
Utilidad girada al beneficiario	(73.498)	(69.700)
<b>Total Patrimonio</b>	<u>3.383</u>	<u>5.813</u>
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>	<u>4.557</u>	<u>7.012</u>
Estado de Resultados	30 de junio	31 de diciembre
Ingresos de cartera	423	1.656
Recuperación de provisiones de cartera e intereses	469	2.460
Gastos de provisiones de cartera e intereses	(4)	(409)
Pérdida en recuperación de cartera	(296)	(1.130)
Gasto provisión de bienes recibidos en pago, neto	130	396
Utilidad neta en venta de bienes recibidos en pago	705	1.953
Pérdida ejercicios anteriores y otros	-	(260)
<b>Resultado de cartera, neto</b>	<u>1.427</u>	<u>4.666</u>
Ingresos financieros	18	50
Gastos de titularización	(77)	(101)
<b>Utilidad del ejercicio</b>	<u>1.368</u>	<u>4.615</u>

Durante los semestres terminados en 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008 el Banco recibió \$3.798 y \$3.478, respectivamente, como beneficiario del valor residual (utilidades) de la Universalidad.

(Continúa)

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

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

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

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

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

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

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

Al 30 de junio de 2009 la cartera en administración ascendía a \$3.315.

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

Al 30 de junio de 2009 el saldo del patrimonio corresponde en su totalidad a valor residual, que a medida que se van presentando recursos líquidos se han ido girando al Banco en su condición de beneficiario.

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

Notas a los Estados Financieros

76

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

Balance General	30 de junio	31 de diciembre
<b>Activos</b>		
Bancos e inversiones	60	272
Cartera de créditos, neta	1.383	1.568
Cuentas por cobrar, neta	206	347
Bienes recibidos en pago, neto	542	775
<b>Total Activos</b>	<b>2.191</b>	<b>2.962</b>
<b>Pasivos</b>		
Cuentas por pagar y otros pasivos	298	217
<b>Total Pasivos</b>	<b>298</b>	<b>217</b>
<b>Patrimonio</b>		
Utilidad (pérdida) del ejercicio	279	53
Utilidad de ejercicios anteriores	6.017	5.964
Utilidad girada al beneficiario	(4.403)	(3.272)
<b>Total Patrimonio</b>	<b>1.893</b>	<b>2.745</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>	<b>2.191</b>	<b>2.962</b>
Estado de Resultados	30 de junio	31 de diciembre
Ingresos de cartera	210	977
Recuperación de provisiones de cartera e intereses	94	638
Gastos de provisiones de cartera e intereses	(71)	(291)
Pérdida en recuperación de cartera	(98)	(427)
Pérdida ejercicios anteriores y otros (mayor valor utilidad venta de cartera año 2007)	-	(1.430)
Gasto provisión de bienes recibidos en pago, neto	34	38
Utilidad neta en venta de bienes recibidos en pago	182	630
<b>Resultado de cartera, neto</b>	<b>351</b>	<b>135</b>
Ingresos financieros	5	19
Gastos de titularización	(77)	(101)
<b>Utilidad del Ejercicio</b>	<b>279</b>	<b>53</b>

Durante los semestres terminados al 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008 el Banco recibió \$1.131 y \$1.505, respectivamente, como beneficiario del valor residual (utilidades) de la Universalidad.