



## ADENDA 7 DE SEPTIEMBRE DE 2007

### REGLAMENTO DE EMISIÓN TÍTULOS HIPOTECARIOS THB AV VILLAS DEL 15 DE DICIEMBRE DE 2005

De conformidad con la decisión de la Asamblea de Tenedores de títulos hipotecarios THB AV Villas de fecha 7 de septiembre de 2007, los suscritos representantes legales de la Titularizadora Colombiana S.A. y el Banco AV Villas procedemos a través del presente documento a adicionar el Reglamento de Emisión de Títulos Hipotecarios THB AV Villas del 15 de diciembre de 2005 en los siguientes términos:

#### 1. Capítulo Primero – Partes Intervinientes en el Proceso de Titularización – Emisión Banco AV Villas – 1.1 Relación Partes Intervinientes

##### a. Texto actual

<b>Representante Legal de Tenedores</b>	Fiduciaria Unión S.A; Dirección: Carrera 7ª No. 71-52 Torre A Piso 1, Tel. 3120470 Bogotá - Colombia ; <a href="http://www.fiduciariaunion.com">www.fiduciariaunion.com</a>
---	--

##### b. Texto modificado

<b>Representante Legal de Tenedores</b>	Helm Trust S.A; Dirección: Carrera 7 No.27-18 piso 19 Tel. 3394560 Bogotá - Colombia ; <a href="http://www.helmtrust.com.co">www.helmtrust.com.co</a>
---	--

#### 2. Numeral 7.1.1. - Facultades de la Titularizadora

##### a. Texto actual

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

en que sea necesario para el desarrollo del Proceso de Titularización, así como para ejercitar directamente o a través de terceros las acciones extrajudiciales o judiciales que sean convenientes, necesarias o requeridas para la adecuada protección de los Activos Subyacentes y en general de la totalidad de los derechos de la Universalidad Banco AV Villas y de los Tenedores.”

**b. Texto Modificado**

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

**3. Numeral 7.1.3.1 - Comisión de estructuración**

**a. Texto actual:**

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

**b. Texto modificado:**

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

#### **4. Numeral 7.1.3.2 - Comisión de emisión**

##### **a. Texto actual:**

“Se causará mensualmente y será pagadera por cada Mes durante el Término de Vigencia equivalente al 0.02917% calculado sobre la sumatoria de (i) el Saldo de Capital Total de los THB AV Villas A y (ii) el Saldo de Capital Total de los THB AV Villas C, en cada Fecha de Liquidación. Los pagos por concepto de comisión de emisión a favor de la Titularizadora se efectuarán por su valor más el IVA correspondiente.”

##### **b. Texto modificado:**

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

#### **5. Numeral 7.1.3.3 - Comisión de éxito en colocación**

##### **a. Texto actual:**

“Se causará mensualmente y será pagadera por cada Mes durante el Término de Vigencia equivalente al porcentaje correspondiente a la Tasa de Comisión de Éxito, calculado sobre el Saldo de Capital Total de los THB Av Villas A en cada Fecha de Liquidación. Los pagos por concepto de comisión de éxito en colocación a favor de la Titularizadora se efectuarán por su valor más el IVA correspondiente.”

##### **b. Texto modificado:**

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

## 6. Numeral 7.4.2.2 - Egresos periódicos literales b (ii) y d

### a. Texto actual:

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

“b. Comisiones a favor de la Titularizadora incluyendo IVA definidas en el numeral 7.1.3 de este Reglamento de conformidad con la siguiente relación: (...)

(ii) Comisión de emisión causada mensualmente pagadera por cada mes por el Término de Vigencia, equivalente al 0.02917 % calculado sobre la sumatoria de: (i) el Saldo de Capital Total de los THB AV Villas A más (ii) el Saldo de Capital Total de los THB AV Villas C en cada Fecha de Liquidación.” (...)

“d. Los Gastos de Administración de los Créditos Hipotecarios, en los casos en que el Administrador Autorizado incumpla su obligación de pago de tales gastos en desarrollo del Contrato de Administración, de conformidad con la siguiente relación: (...)

### b. Texto modificado:

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

“b. Comisiones a favor de la Titularizadora definidas en el numeral 7.1.3 de este Reglamento de conformidad con la siguiente relación: (...)

(ii) Comisión de emisión causada mensualmente pagadera por cada mes por el Término de Vigencia, por el mayor valor determinado en cada Fecha de Liquidación entre (a) la cantidad de 24.175 UVR y (b) el monto equivalente al 0.02917 % calculado sobre la sumatoria de: (i) el Saldo de Capital Total de los THB AV Villas A más (ii) el Saldo de Capital Total de los THB AV Villas C en cada Fecha de Liquidación.” (...)

“d. Los Gastos de Administración de los Créditos Hipotecarios, en los casos en que (i) el Administrador Autorizado incumpla su obligación de pago de tales gastos en desarrollo del Contrato de Administración, o (ii) la sumatoria del Saldo de Capital Total de los THB AV Villas A, del Saldo de Capital Total de los THB AV Villas B y del Saldo de Capital Total de los THB AV Villas C sea igual a cero (0), de conformidad con la siguiente relación: (...)

## 7. Numeral 7.4.3. - Movimiento de Balance

### a. Texto actual:

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

- b. recaudos por ventas de BRP;” (...)

**b. Texto modificado:**

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

- b. recaudos por ventas de BRP y enajenación de de los Créditos Hipotecarios y Créditos Hipotecarios Normalizados”.

**8. Numeral 7.4.6 Prelación de Pagos literal f.**

**a. Texto actual:**

**“7.4.6 Prelación de Pagos**

Los pagos de la Universalidad Banco AV Villas se sujetarán al orden señalado en la siguiente Prelación de Pagos: (./...)

- f. Gastos de Administración de los Créditos Hipotecarios señalados en los literales (i) a (v) del numeral d. de los egresos periódicos (numeral 7.4.2.2 de este Reglamento) incluyendo los pagos por concepto de Primas de Seguros de los Créditos Hipotecarios y de los BRP en el orden en que se vayan causando, en los casos en que el Administrador Autorizado incumpla su obligación de pago de tales gastos en desarrollo del Contrato de Administración;” (...)

**b. Texto modificado:**

**“7.4.6 Prelación de Pagos**

Los pagos de la Universalidad Banco AV Villas se sujetarán al orden señalado en la siguiente Prelación de Pagos: (...)

- f. Gastos de Administración de los Créditos Hipotecarios señalados en los literales (i) a (v) del numeral d. de los egresos periódicos (numeral 7.4.2.2. de este Reglamento) incluyendo los pagos por concepto de Primas de Seguros de los Créditos Hipotecarios y de los BRP en el orden en que se vayan causando, en los casos en que (a) el Administrador Autorizado incumpla su obligación de pago de tales gastos en desarrollo del Contrato de Administración o (b) el Saldo de Capital Total de los THB AV Villas A, el Saldo de Capital Total de los THB AV Villas B y el Saldo de Capital Total de los THB AV Villas C sea igual a cero (0);” (...)

## **9. Numeral 7.4.8 - Procedimiento para el pago de los Residuos**

Se adiciona al Reglamento de Emisión Banco AV Villas el numeral 7.4.8 como complemento al procedimiento de pago de los Residuos:

### **“7.4.8 Procedimiento para el pago de los Residuos**

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

## **10. Numeral 8.2.1.2 En relación con el pago de los gastos del Proceso de Administración**

### **a. Texto actual:**

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

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

### **b. Texto modificado:**

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

En adición a sus obligaciones de pago por concepto de devolución de alivios y reliquidación o reversión de alivios de Créditos Hipotecarios en los términos de los numerales 6.4 y 6.5 de este Reglamento, será obligación de El Banco en su condición de Administrador Autorizado, el pago con sus propios recursos de todos los gastos y expensas (los Gastos de Administración de los Créditos Hipotecarios) relacionados directa o indirectamente con el Proceso de Administración incluyendo pero sin limitarse a los siguientes: (i) los Gastos de Cobranza Jurídica y Administrativa; (ii) los Gastos de Administración y Venta de BRP; (iii) los gastos correspondientes a las gestiones para la protección y defensa de los Créditos Hipotecarios, de los Créditos Hipotecarios

Normalizados y las Garantías Hipotecarias que los respaldan y de los BRP; (iv) los pagos por primas de Seguros sobre la Garantía Hipotecaria, los BRP y sobre la vida de los Deudores de los Créditos Hipotecarios (en este último caso cuando a ello haya lugar); (v) gastos por concepto de expensas judiciales y honorarios de abogados externos en el trámite de acciones ordinarias, de tutela, populares o de grupo contra la Titularizadora o el Administrador Autorizado en relación con o derivadas de los Créditos Hipotecarios y de los BRP; y (vi) los demás que sean inherentes o se causen en desarrollo o con ocasión del Proceso de Administración. Esta obligación estará vigente a cargo del Administrador Autorizado hasta la fecha en que la sumatoria del Saldo de Capital Total de los THB AV Villas A, del Saldo de Capital Total de los THB AV Villas B y del Saldo de Capital Total de los THB AV Villas C sea igual a cero (0). A partir de tal momento los Gastos de Administración de los Créditos Hipotecarios serán pagados con cargo a los recursos de la Universalidad Banco AV Villas en los términos de este Reglamento.”

## **11. Numeral 10.1.3 Riesgo de contraparte**

### **a. Texto actual:**

#### **“10.1.3 Riesgo de contraparte**

En los términos estipulados en el Contrato de Administración y en este Reglamento es obligación del Administrador Autorizado el pago de los Gastos de Administración de los Créditos Hipotecarios y de los valores correspondientes a la devolución de alivios y reliquidación o reversión de alivios de Créditos Hipotecarios. Dentro de este contexto se entiende por riesgo de contraparte aquel derivado de un eventual incumplimiento del Administrador Autorizado de sus obligaciones de pago antes relacionadas, en la medida en que tales pagos deberían ser asumidos directamente contra los recursos de la Universalidad Banco AV Villas generándose desviaciones o desplazamientos del flujo de caja futuro de los Créditos Hipotecarios (proyectado con base en el Modelo de Proyección de Flujo de Caja [**Anexo 6**]), necesario para el pago de intereses y capital de los THB AV Villas.”

### **b. Texto modificado:**

#### **“10.1.3 Riesgo de contraparte**

En los términos estipulados en el Contrato de Administración y en este Reglamento es obligación del Administrador Autorizado el pago de los Gastos de Administración de los Créditos Hipotecarios (hasta la fecha en que la sumatoria del Saldo de Capital Total de los THB AV Villas A, del Saldo de Capital Total de los THB AV Villas B y del Saldo de Capital Total de los THB AV Villas C sea igual a cero (0)) y de los valores correspondientes a la devolución de alivios y reliquidación o reversión de alivios de Créditos Hipotecarios. Dentro de este contexto se entiende por riesgo de contraparte aquel derivado de un eventual incumplimiento del Administrador Autorizado de sus obligaciones de pago antes relacionadas, en la medida en que tales pagos deberían ser asumidos directamente contra los recursos de la Universalidad Banco AV Villas generándose desviaciones o desplazamientos del flujo de caja futuro de los Créditos Hipotecarios (proyectado con base en el Modelo de Proyección de Flujo de Caja [**Anexo 6**]), necesario para el pago de intereses y capital de los THB AV Villas.”

**12. Numeral 11.3.1 - Funciones y facultades de la Asamblea de Tenedores de THB AV Villas literal d.**

**a. Texto actual**

“Son funciones y facultades de la Asamblea de Tenedores de THB AV Villas las siguientes: (..)

- d. Aprobar la liquidación anticipada de la Universalidad Banco AV Villas en el caso señalado en el numeral 12.3.4 de este Reglamento.”

**b. Texto modificado**

“Son funciones y facultades de la Asamblea de Tenedores de THB Av Villas las siguientes: (..)

- d. Aprobar la liquidación anticipada de la Universalidad Banco AV Villas en el caso señalado en el numeral 12.3.3 de este Reglamento.”

**13. Numeral 11.3.2 - Reglas de funcionamiento literal h. (iii)**

**a. Texto actual**

“La Asamblea de Tenedores de THB Av Villas se regirá por las siguientes reglas de funcionamiento: (...)

- h. En materia de deliberaciones, decisiones y mayorías se aplicarán las siguientes reglas: (...)

- (iii) Sin perjuicio de lo señalado en el numeral anterior para el caso de las decisiones extraordinarias a continuación relacionadas se dará aplicación al siguiente procedimiento para deliberaciones, decisiones y mayorías:

En aquellos casos en que se vaya a decidir sobre (a) la liquidación anticipada de la Universalidad Banco AV Villas en el caso señalado en el numeral 12.3.4 de este Reglamento; (b) la remoción de la Titularizadora como Administrador de la Universalidad Banco AV Villas de conformidad con el numeral 7.1.4.2 de éste Reglamento o; (c) la designación de la entidad o agente de manejo que vaya a continuar administrando los activos subyacentes y los pasivos de las Universalidad Banco AV Villas en los casos señalados en el numeral 7.1.4 de este Reglamento, la Asamblea de Tenedores de THB AV Villas correspondiente para poder deliberar válidamente requerirá la presencia de un número plural de Tenedores que represente (a) no menos del 80% del Saldo de Capital Total de los THB AV Villas y (b) no menos del 80% del Saldo de Capital Total de THB AV Villas A, o del Saldo de Capital Total de THB AV Villas B en caso de que el Saldo de Capital Total de los THB AV Villas A sea igual a cero (0) a la fecha de la Asamblea de Tenedores de THB AV Villas. En caso de que el Saldo de Capital Total de los THB AV Villas A y de los THB AV Villas B sea igual a cero (0) la deliberación procederá siempre que se encuentre un número plural de Tenedores que representen no menos del 80% del Saldo de Capital Total de los THB AV Villas C. En éste caso, las decisiones se adoptarán por la Mayoría Absoluta de los votos presentes en la reunión.”



**b. Texto modificado**

“La Asamblea de Tenedores de THB Av Villas se regirá por las siguientes reglas de funcionamiento: (...)

h. En materia de deliberaciones, decisiones y mayorías se aplicarán las siguientes reglas: (...)

(iii) Sin perjuicio de lo señalado en el numeral anterior para el caso de las decisiones extraordinarias a continuación relacionadas se dará aplicación al siguiente procedimiento para deliberaciones, decisiones y mayorías:

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

**14. Numeral 11.3.2 - Reglas de funcionamiento literal k**

Se adiciona al numeral 11.3.2 del Reglamento de Emisión Banco AV Villas el literal k. como complemento al procedimiento de realización de la Asamblea de Tenedores de THB AV Villas:

**a. Texto modificado**

“La Asamblea de Tenedores de THB Av Villas se regirá por las siguientes reglas de funcionamiento: (...)

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

## 15. Numeral 12.2 - Causales de terminación

### a. Texto actual

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

### b. Texto modificado

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

## 16. Numeral 12.3 - Eventos de liquidación anticipada de la Universalidad Banco AV Villas

Se modifica el numeral 12.3 en el sentido de eliminar el numeral 12.3.2 y adicionar el nuevo numeral 12.3.4 al Reglamento de Emisión Banco AV Villas como complemento al procedimiento de liquidación anticipada de la Universalidad Banco AV Villas:

### a. Texto actual

“Habrá lugar a la liquidación anticipada de la Universalidad Banco AV Villas y en consecuencia al Prepago de la Emisión en lo siguientes eventos:

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

**12.3.2** Cuando la sumatoria en la Fecha de Liquidación de (i) el Saldo de Capital Total de los THB AV Villas A (ii) el Saldo de Capital Total de los THB AV Villas B y (iii) el Saldo de Capital Total de los THB AV Villas C, sea menor o igual a la cantidad de sesenta y un millones novecientos ochenta y seis mil de UVR (61.986.000 UVR) a la Fecha de Liquidación.

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

**12.3.4** Siempre que el saldo de Capital Total de los THB AV Villas A sea igual a cero (0) y en todos los casos previa decisión de la Asamblea de Tenedores de THB AV Villas, en caso de llegarse a presentar alguno de los eventos constitutivos de Riesgo Sistémico o cualquier otro evento que a juicio de la Titularizadora o del Representante Legal de tenedores afecten o puedan afectar sustancialmente y de manera adversa y material los pagos correspondientes a

los THB AV Villas B y a los THB AV Villas C, su valor de mercado para los inversionistas y en general el comportamiento de la Emisión Banco AV Villas.”

**b. Texto modificado**

“Habrá lugar a la liquidación anticipada de la Universalidad Banco AV Villas y en consecuencia al Prepago de la Emisión en lo siguientes eventos:

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

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

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

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

**17. Numeral 12.4.1 - Procedimiento en caso de liquidación anticipada por los eventos señalados en los numerales 12.3.1, 12.3.2 y 12.3.3**

**a. Texto actual**

**“12.4.1 Procedimiento en caso de liquidación anticipada por los eventos señalados en los numerales 12.3.1, 12.3.2 y 12.3.3**

En el caso de liquidación anticipada de la Universalidad Banco AV Villas derivado de alguno de los eventos relacionados en los numerales 12.3.1, 12.3.2 y 12.3.3 de este Reglamento, la decisión correspondiente se entenderá formalizada en la fecha de la comunicación mediante la cual la Titularizadora ponga en conocimiento del Representante Legal de Tenedores la ocurrencia de la condición relacionada en tales numerales según corresponda. Dicha comunicación también será puesta en conocimiento de los Tenedores y del público en general a través de su publicación en el sitio de internet de El Banco [www.avvillas.com.co](http://www.avvillas.com.co) con encadenamiento al sitio de internet de [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com) y mediante su reporte como información eventual en los términos establecidos por la Superintendencia de Valores. Para efectos del procedimiento liquidatorio aquí señalado la Titularizadora se sujetará al siguiente procedimiento:”

**b. Texto modificado**

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

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

**18. Numeral 12.4.2 - Procedimiento en caso de liquidación anticipada por los eventos señalados en los numerales 12.3.4**

**a. Texto actual**

**“12.4.2 Procedimiento en caso de liquidación anticipada por los eventos señalados en los numerales 12.3.4**

En el caso de llegarse a presentar alguno de los eventos relacionados en el numeral 12.3.4 y siempre que el Saldo de Capital Total de los THB AV Villas A sea igual a cero (0), se dará aplicación al siguiente procedimiento:”

**b. Texto modificado**

**“12.4.2 Procedimiento en caso de liquidación anticipada por los eventos señalados en los numerales 12.3.3”**

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

**19. Numeral 13.1 - Modificaciones al Reglamento**

**a. Texto actual**

“El presente Reglamento sólo podrá ser modificado por escrito, con la aprobación de la Titularizadora y la previa autorización de la IFC (mientras se encuentre vigente y en ejecución el Mecanismo de Cobertura Parcial IFC) y de la Asamblea de Tenedores de THB AV Villas. Sin perjuicio de lo anterior la modificación al Reglamento podrá ser realizada con la aprobación de la Titularizadora y con la autorización previa del Representante Legal de Tenedores y de la IFC (mientras se encuentre vigente y en ejecución el Mecanismo de Cobertura Parcial IFC), sin

necesidad de la aprobación Asamblea de Tenedores de THB AV Villas, si la modificación a realizar (i) es simplemente formal, o (ii) pretende la aclaración, reglamentación o complementación de aspectos de procedimiento, o (iii) la aclaración, regulación o complementación de algún tema no previsto en este Reglamento pero que por su naturaleza tenga o pueda tener incidencia en el Proceso de Titularización o en la Universalidad Banco AV Villas, siempre que la modificación de que se trate no implique (x) cambio alguno en la estructura del Proceso de Titularización o de la Universalidad Banco AV Villas, o (y) la alteración de los derechos de los Tenedores, de las Partes Intervinientes o de aquellos que tengan derechos exigibles contra la Universalidad Banco AV Villas en desarrollo del Proceso de Titularización en los términos señalados en este Reglamento.”

#### **b. Texto modificado**

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

## **20. Anexo 1 - Definiciones**

### **- Definición Número 81- Flujo Recaudado**

#### **a. Texto actual**

<p><b>81. Flujo Recaudado</b></p>	<p>Corresponde a la totalidad de los recursos recibidos por la Universalidad Banco AV Villas por concepto de intereses, capital o cualquier otro concepto derivado o relacionado con los Créditos Hipotecarios, los Créditos Hipotecarios Normalizados y los BRP, determinado en cada Fecha de Liquidación para el Período de Recaudo inmediatamente anterior a dicha Fecha de Liquidación. Hacen parte del Flujo Recaudado pero sin limitarse, las sumas correspondientes a (i) el pago total o parcial del Saldo de los Créditos Hipotecarios como resultado entre otros del pago directo del Deudor o por recaudo de sumas</p>
-----------------------------------	---

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

**b. Texto modificado**

<p><b>81. Flujo Recaudado</b></p>	<p>Corresponde a la totalidad de los recursos recibidos por la Universalidad Banco AV Villas por concepto de intereses, capital o cualquier otro concepto derivado o relacionado con los Créditos Hipotecarios, los Créditos Hipotecarios Normalizados y los BRP, determinado en cada Fecha de Liquidación para el Período de Recaudo inmediatamente anterior a dicha Fecha de Liquidación. Hacen parte del Flujo Recaudado pero sin limitarse, las sumas correspondientes a (i) el pago total o parcial del Saldo de los Créditos Hipotecarios como resultado entre otros del pago directo del Deudor o por recaudo de sumas pagadas por terceros en desarrollo del remate de Garantías</p>
-----------------------------------	--

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

- **Definición Número 85 - Gastos de Cobranza Jurídica y Administrativa**

a. **Texto actual:**

<p><b>85. Gastos de Cobranza Jurídica y Administrativa</b></p>	<p>Son aquellos gastos incurridos por el Administrador Autorizado en los Procesos de Cobro Judicial tales como honorarios a favor de los abogados externos designados para adelantar los Procesos de Cobro Judicial, las costas decretadas en desarrollo de tales procesos, honorarios de peritos, cauciones judiciales, notificaciones, gastos requeridos para el otorgamiento de escrituras públicas, realización de gestiones requeridas para la cancelación de Garantías Hipotecarias a la terminación de los</p>
--	---

	Procesos de Cobro Judicial y todos las necesarias para obtener el pago parcial o total del Crédito Hipotecario, Crédito Hipotecario Normalizado o recepción del BRP de forma voluntaria por parte del Deudor.
--	---

**b. Texto modificado:**

<b>85. Gastos de Cobranza Jurídica y Administrativa</b>	Son aquellos gastos incurridos por el Administrador Autorizado , o a cargo de la Universalidad Banco Av Villas <u>una vez la sumatoria del Saldo de Capital Total de los THB AV Villas A, del Saldo de Capital Total de los THB AV Villas B y del Saldo de Capital Total de los THB AV Villas C sea igual a cero (0),</u> en los Procesos de Cobro Judicial tales como honorarios a favor de los abogados externos designados para adelantar los Procesos de Cobro Judicial, las costas decretadas en desarrollo de tales procesos, honorarios de peritos, cauciones judiciales, notificaciones, gastos requeridos para el otorgamiento de escrituras públicas, realización de gestiones requeridas para la cancelación de Garantías Hipotecarias a la terminación de los Procesos de Cobro Judicial y todos las necesarias para obtener el pago parcial o total del Crédito Hipotecario, Crédito Hipotecario Normalizado o recepción del BRP de forma voluntaria por parte del Deudor.
---	---

**- Definición Número 101- IVA**

**a. Texto actual**

<b>101. IVA</b>	Es el impuesto al valor agregado.
-----------------	-----------------------------------

**b. Texto modificado:** Se elimina

**- Definición Número 151- Representante Legal de Tenedores**

**a. Texto actual**

<b>151. Representante Legal de Tenedores</b>	Es la Fiduciaria Unión S.A.
--	-----------------------------

**b. Texto modificado**

<b>151. Representante Legal de Tenedores</b>	Es Helm Trust S.A.
--	--------------------



En constancia se expide en la ciudad de Bogotá a los 7 días del mes de septiembre de 2007

**La Titularizadora**

**Banco AV Villas**

Oscar Eduardo Gómez Colmenares  
c.c 80.411.309 de Usaquén  
Representante legal suplente

Carlos Alberto Vélez Moreno  
c.c. No.19.454.361 de Bogotá  
Representante Legal