



**ASAMBLEA GENERAL DE TENEDORES
TÍTULOS HIPOTECARIOS THB AV VILLAS**

EMISIÓN BANCO AV VILLAS E-2

INFORME DE ASAMBLEA

BOGOTÁ, 7 DE SEPTIEMBRE 2007

INFORME
ASAMBLEA GENERAL DE TENEDORES DE TITULOS
THB AV VILLAS

La Titularizadora Colombiana S.A. (la Titularizadora) entidad administradora de la Universalidad Banco AV Villas de conformidad con el Reglamento de Emisión Banco AV Villas de fecha 15 de diciembre de 2005 (en adelante el Reglamento Banco AV Villas), se permite poner a consideración de la Asamblea General de Tenedores de Títulos THB AV Villas (en adelante la Asamblea de Tenedores) la modificación del Reglamento Banco AV Villas y al Prospecto de Colocación Banco AV Villas.

La propuesta de modificación del Reglamento Banco AV Villas y del Prospecto de Colocación Banco AV Villas que se presenta a consideración de la Asamblea de Tenedores de Títulos se detalla en el **Anexo No. 1** y en el **Anexo No. 2** al presente informe. Para su ilustración a continuación se presenta una síntesis de los fundamentos de la propuesta de modificación del Reglamento Banco AV Villas (los cuales también son aplicables a las modificaciones propuestas al Prospecto de Colocación Banco AV Villas):

1. Inclusión de la referencia a Helm Trust S.A. como Representante Legal de Tenedores en reemplazo de Fidunió S.A. – Capítulo Primero - Numeral. 1.1

En desarrollo de la decisión de la Asamblea de Tenedores de Títulos TECH E-3 del 15 de agosto de 2006, mediante la cual se aceptó la inhabilidad de Fidunió S.A. para continuar realizando la gestión de representación legal de tenedores (definida en el numeral 4. del artículo 1.2.4.4 de la Resolución 400 de 1995) se incluye la referencia a Helm Trust S.A. como representante legal de tenedores de la Emisión Banco AV Villas E-2.

2. Inclusión de facultades para la enajenación de Créditos Hipotecarios y Créditos Hipotecarios Normalizados – Números 7.1.1, 7.4.3 y Definición número 81 Flujo Recaudado del Reglamento de Emisión Banco AV Villas

Se considera la inclusión dentro de la estructura de la Emisión Banco AV Villas, de la facultad de enajenación de los créditos hipotecarios en proceso de cobro judicial y de créditos hipotecarios normalizados. De esta forma los recursos derivados de la enajenación mencionada pueden hacer parte del Flujo Recaudado fuente de pago de las obligaciones a cargo de la Universalidad Banco AV Villas. Para el efecto (i) se adiciona la facultad a la Titularizadora para poder llevar a cabo las gestiones de enajenación de los créditos hipotecarios en proceso de cobro judicial y de créditos hipotecarios normalizados, (ii) se incluye el ajuste correspondiente dentro de los conceptos que hacen parte del Movimiento de Balance (numeral 7.4.3) y (iii) se adiciona la definición de Flujo Recaudado en el sentido de incluir los recursos derivados de la enajenación de los créditos hipotecarios en proceso de cobro judicial y de créditos hipotecarios normalizados.

3. Modificación de la Comisión de Emisión a favor de la Titularizadora – Números 7.1.3.2 y 7.4.2.2 literal b. (ii) y d. del Reglamento Banco AV Villas

En los términos del Reglamento Banco AV Villas, la Comisión de Emisión en favor de la Titularizadora por su gestión de administración del proceso de titularización, está definida como un porcentaje de la sumatoria del saldo de capital de los THB AV Villas A y de los THB AV Villas C. Bajo la consideración de que las cláusulas de terminación y de liquidación anticipada se modifiquen con el alcance mencionado en el punto anterior, el término de vigencia de la Emisión Banco AV Villas se extiende con referencia al saldo total de los Activos Subyacentes; por tal razón es necesario ajustar el procedimiento de liquidación de la Comisión de Emisión de manera que la gestión de administración de la Titularizadora sea remunerada durante el término de su ejecución. Para tal efecto se propone que la Comisión de Emisión tenga un monto mínimo durante la vigencia de la Emisión Banco AV Villas; dicho monto mínimo se establece como el mayor valor entre la cantidad de 24.175 UVR y el monto equivalente al 0.02917% calculado sobre el saldo de capital de los THB AV Villas A y C.

4. Modificación de la obligación del Administrador Autorizado de asumir los Gastos de Administración de los Créditos Hipotecarios – Numeral 7.4.2.2 literal d., numeral 7.4.6 literal f., numeral 8.2.1.2, numeral 10.1.3 y la Definición número 85 del Reglamento

De conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Administración de créditos hipotecarios en proceso de cobro judicial suscrito entre la Titularizadora y el Banco AV Villas el 7 de diciembre de 2005 es obligación del Administrador Autorizado asumir los Gastos de Administración de los Créditos Hipotecarios durante el Término de Vigencia de la Universalidad Banco AV Villas. Teniendo en cuenta que la Titularizadora y el Banco AV Villas han acordado modificar el Contrato de Administración en el sentido de establecer que dicha obligación estará a cargo del Administrador Autorizado hasta la fecha en que la sumatoria del Saldo de Capital Total de los THB AV Villas A, de los THB AV Villas B y de los THB AV Villas C sea igual a cero (0), momento a partir del cual dichos Gastos de Administración de los Créditos Hipotecarios se pagarán con cargo a los recursos de la Universalidad Banco AV Villas con sujeción a la Prelación de Pagos, es necesario ajustar en tal sentido la redacción (i) de los numerales 7.4.2.2 literal d., 7.4.6 literal f., 8.2.1.2, 10.1.3 y la Definición número 79 (Gastos de Cobranza Jurídica y Administrativa).

5. Adición del numeral 7.4.8. Procedimiento para el pago de los Residuos

Se adiciona el numeral 7.4.8 del Reglamento de Emisión Banco AV Villas que establece el procedimiento de pago de los Residuos, indicando que el mismo se realizará con el producto de los remanentes del Flujo Recaudado con sujeción a la Prelación de Pagos y su cálculo se efectuará en cada Fecha de Liquidación.

6. Adición a las reglas de funcionamiento de la Asamblea de Tenedores y de modificación de Reglamento Banco AV Villas – Numeral 11.3.2 nuevo literal k. y numeral 13.1 del Reglamento Banco AV Villas

Se busca precisar con el nuevo literal k. del numeral 11.3.2 que la Asamblea de Tenedores solo tiene aplicación durante el término en que se mantengan vigentes los derechos de los Tenedores (en los términos de la definición No. 207 del Reglamento Banco AV Villas). En el momento en que la sumatoria del saldo de capital total de los THB AV Villas sea igual a cero, solo existirán titulares de los Residuos razón por la cual no habrá lugar a la aplicación de reglas de Asamblea de Tenedores para dichos titulares de los Residuos.

De otra parte y aplicando el mismo criterio se modifica el numeral 13.1 del Reglamento Banco AV Villas en el sentido de precisar que en aquellos casos en que el saldo de capital total de los THB AV Villas sea igual a cero la modificación del Reglamento Banco AV Villas solo requerirá la aprobación de la Titularizadora y de los titulares de los Residuos.

7. Modificación de las causales terminación y de la cláusula de liquidación anticipada – Números 12.2, 12.3.2, 12.3.4 y 12.4.1 del Reglamento Banco AV Villas

De conformidad con el numeral 12.2 del Reglamento Banco AV Villas hay lugar a la terminación de la Universalidad Banco AV Villas cuando la sumatoria de la totalidad de los THB AV Villas sea igual a cero. De otra parte el numeral 12.3.2 de dicho reglamento, establece que hay lugar a la liquidación anticipada de la Universalidad Banco AV Villas, cuando la sumatoria de la totalidad de los THB AV Villas sea menor o igual a la cantidad de 61.986.000 UVR.

En los escenarios de comportamiento considerados para la Emisión Banco AV Villas, tanto la causal de terminación como la posible aplicación de la cláusula de liquidación anticipada, deberían ocurrir durante los 5 años siguientes a la fecha de emisión. Sin embargo el comportamiento y el nivel de recaudo de los créditos hipotecarios en proceso de cobro judicial (Activo Subyacente de la Emisión Banco AV Villas) ha sido muy superior al nivel esperado, situación que ha generado por una parte un pago de capital anticipado de los THB

AV Villas por encima del proyectado y por la otra la anticipación en el tiempo de la cláusula de liquidación del numeral 12.3.2 del Reglamento Banco AV Villas.

Con la finalidad de reconocer los niveles de recaudo de los Activos Subyacentes (superiores a los esperados) dentro de la estructura de la Universalidad Banco AV Villas, se propone ajustar las cláusulas de terminación y de liquidación anticipada de manera que para su aplicación se tome como referencia, en adición al saldo de capital de los THB AV Villas, el saldo total de los Activos Subyacentes.

Adicionalmente y bajo la consideración de que con posterioridad al pago total de los THB AV Villas se debe realizar el pago de los Residuos con los remanentes del Flujo Recaudado hasta que se presente alguna de las causales de terminación de la Universalidad Banco AV Villas en los términos antes relacionados, se considera conveniente incluir una causal de liquidación anticipada adicional (nuevo numeral 12.3.4) consistente en la decisión discrecional de los titulares de los Residuos para la terminación de la Universalidad Banco AV Villas, en todos los casos, siempre que el saldo de los THB AV Villas sea igual a cero. Como complemento de este ajuste se incluye el numeral 12.3.4 dentro de los eventos en los cuales se aplica el procedimiento de liquidación anticipada definidos en el numeral 12.4.1 del Reglamento Banco AV Villas.

Cordialmente,

Original firmado
Oscar Eduardo Gómez Colmenares
Representante legal suplente
Titularizadora Colombiana S.A.

Anexo No. 1
Propuesta de modificación del Reglamento Banco AV Villas



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

Representante Legal de Tenedores	Fiduciaria Unión S.A; Dirección: Carrera 7ª No. 71-52 Torre A Piso 1, Tel. 3120470 Bogotá - Colombia ; www.fiduciariaunion.com
---	--

b. Texto modificado

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

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 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.”

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 con encadenamiento al sitio de internet de 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 con encadenamiento al sitio de internet de 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

81. Flujo Recaudado	Corresponde a la totalidad de los recursos recibidos por la Universalidad Banco AV Villas por concepto de intereses, capital o cualquier otro concepto derivado o relacionado con los Créditos Hipotecarios, los Créditos Hipotecarios Normalizados y los BRP, determinado en
----------------------------	---

	<p>cada Fecha de Liquidación para el Período de Recaudo inmediatamente anterior a dicha Fecha de Liquidación. Hacen parte del Flujo Recaudado pero sin limitarse, las sumas correspondientes a (i) el pago total o parcial del Saldo de los Créditos Hipotecarios como resultado entre otros del pago directo del Deudor o por recaudo de sumas pagadas por terceros en desarrollo del remate de Garantías Hipotecarias; (ii) el pago total, o parcial del Saldo de los Créditos Hipotecarios en este último caso como resultado de procesos de Reestructuración de Créditos Hipotecarios; (iii) recuperación total o parcial del Saldo de los Créditos Hipotecarios como resultado de ventas de BRP; (iv) recaudos de valores por concepto de arras o cláusulas penales en desarrollo de contratos de promesa de compraventa de BRP; (v) recaudos por concepto de arrendamientos de BRP; (vi) recaudos por concepto de Primas de Seguros de los Créditos Hipotecarios y de los Créditos Hipotecarios Normalizados; (vii) Prepagos de los Créditos Hipotecarios Normalizados; (viii) pagos concepto de la Readquisición de Créditos Hipotecarios; (ix) pagos recibidos por concepto de la Cesión de Créditos Hipotecarios, de la Cesión de Créditos Hipotecarios Normalizados y la venta de Créditos Hipotecarios Normalizados; (x) los 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>81. Flujo Recaudado</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</p>
-----------------------------------	--

	<p>otros del pago directo del Deudor o por recaudo de sumas pagadas por terceros en desarrollo del remate de Garantías Hipotecarias; (ii) el pago total, o parcial del Saldo de los Créditos Hipotecarios en este último caso como resultado de procesos de Reestructuración de Créditos Hipotecarios; (iii) recuperación total o parcial del Saldo de los Créditos Hipotecarios como resultado de ventas de BRP; (iv) recaudos de valores por concepto de arras o cláusulas penales en desarrollo de contratos de promesa de compraventa de BRP; (v) recaudos por concepto de arrendamientos de BRP; (vi) recaudos por concepto de Primas de Seguros de los Créditos Hipotecarios y de los Créditos Hipotecarios Normalizados; (vii) Prepagos de los Créditos Hipotecarios Normalizados; (viii) pagos concepto de la Readquisición de Créditos Hipotecarios; (ix) pagos recibidos por concepto de la Cesión de Créditos Hipotecarios, de la Cesión de Créditos Hipotecarios Normalizados y la venta de Créditos Hipotecarios Normalizados; (x) <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>85. Gastos de Cobranza Jurídica y Administrativa</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 Procesos de Cobro Judicial y todas las necesarias para obtener el pago parcial o total del Crédito Hipotecario,</p>
--	---

	Crédito Hipotecario Normalizado o recepción del BRP de forma voluntaria por parte del Deudor.
--	---

b. Texto modificado:

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

- Definición Número 101- IVA

a. Texto actual

101. IVA	Es el impuesto al valor agregado.
-----------------	-----------------------------------

b. Texto modificado: Se elimina

- Definición Número 151- Representante Legal de Tenedores

a. Texto actual

151. Representante Legal de Tenedores	Es la Fiduciaria Unión S.A.
--	-----------------------------

b. Texto modificado

151. Representante Legal de Tenedores	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

Alberto Gutiérrez Bernal
c.c 10.235.220 de Manizales
Representante Legal

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

Anexo No. 2
Propuesta de modificación del Prospecto de Colocación Banco AV Villas



ADENDA 7 DE SEPTIEMBRE DE 2007

**PROSPECTO DE COLOCACIÓN
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 Prospecto de Colocación de Títulos Hipotecarios THB AV Villas del 15 de diciembre de 2005 en los siguientes términos:

1. Sección 1 – Principales características de la Emisión Banco AV Villas

1.1 Relación de Partes Intervinientes

a. Texto actual

Representante Legal de Tenedores	Fiduciaria Unión S.A; Dirección: Carrera 7ª No. 71-52 Torre A Piso 1, Tel. 3120470 Bogotá - Colombia ; www.fiduciariaunion.com
---	---

b. Texto modificado

Representante Legal de Tenedores	Helm Trust S.A; Dirección: Carrera 7 No.27-18 piso 19 Tel. 3394560 Bogotá - Colombia ; www.helmtrust.com.co
---	---

2. Numeral 5.3 Riesgo de Contraparte

a. Texto actual:

“5.3 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 5**]), necesario para el pago de intereses y capital de los THB AV Villas.”

b. Texto modificado

“5.3. 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 5**]), necesario para el pago de intereses y capital de los THB AV Villas.”

3. Numeral 6.2.3.2.2 Egresos periódicos literal b (ii) y d

a. Texto actual:

“b. Comisiones a favor de la Titularizadora incluyendo IVA definidas en el numeral 7.1.3 del 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:

“b. Comisiones a favor de la Titularizadora definidas en el numeral 7.1.3. 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: (...)”

4. Numeral 6.2.3.3. Movimientos 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 los Créditos Hipotecarios y Créditos Hipotecarios Normalizados”

5. Numeral 6.2.3.6. Prelación de Pagos literal f.

a. Texto actual:

“6.2.3.6. Prelación de Pagos

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

f. Gastos de Administración de los Créditos Hipotecarios señalados en los literales (i) a (v) del numeral d. de los egresos periódicos (numeral 6.2.3.2.2 de éste Prospecto) incluyendo los pagos por concepto de Primas de Seguros de los Créditos Hipotecarios y de los BRP en el orden en que se vayan causando, en los casos en que el Administrador Autorizado incumpla su obligación de pago de tales gastos en desarrollo del Contrato de Administración; ” (...)

b. Texto modificado:

“6.2.3.6. Prelación de Pagos

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

f. Gastos de Administración de los Créditos Hipotecarios señalados en los literales (i) a (v) del numeral d. de los egresos periódicos (numeral 6.2.3.2.2 de éste Prospecto) incluyendo los pagos por concepto de Primas de Seguros de los Créditos Hipotecarios y de los BRP en el orden en que se vayan causando, en los casos en que (a) el Administrador Autorizado incumpla su obligación de pago de tales gastos en desarrollo del Contrato de Administración o (b) el Saldo de Capital Total de los THB AV Villas A, el Saldo de Capital Total de los THB AV Villas B y el Saldo de Capital Total de los THB AV Villas C sea igual a cero (0); ” (...)

6. Numeral 6.2.3.8 Procedimiento para el pago de los Residuos

Se adiciona al Prospecto de Emisión Banco AV Villas el numeral 6.2.3.8 como complemento al procedimiento de pago de los Residuos:

“6.2.3.8 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”

7. Numeral 6.2.4.1.2. 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 Reglamento para el desarrollo de su gestión en calidad de administrador de la Universalidad Banco AV Villas y del Proceso de Titularización. En desarrollo de estas facultades la Titularizadora cuenta con la capacidad requerida para celebrar y ejecutar por cuenta de la Universalidad Banco AV Villas todos los actos y contratos necesarios para dar cumplimiento en su totalidad a las disposiciones del Reglamento para el desarrollo del Proceso de Titularización, incluyendo la facultad para administrar los Activos Subyacentes directamente para el caso del Fondo de Reserva y a través del Administrador Autorizado para el caso de los Créditos Hipotecarios, 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.

b. Texto Modificado

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

8. Numeral 6.2.4.1.3 literales a. Comisión de estructuración, b. Comisión de emisión y c. Comisión de éxito de colocación

a. Texto actual:

“a. Comisión de estructuración

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

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.”

“c. Comisión de éxito en colocación

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

“a. Comisión de estructuración

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

“b. Comisión de emisión

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

“c. Comisión de éxito en colocación

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

9. Numeral 6.2.4.5.1 Funciones y facultades 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 del 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 del Reglamento”

10. Numeral 6.2.4.7 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 del 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 del Reglamento; (ii) la determinación de Autoridad Competente y; (iii) cuando la sumatoria del Saldo de Capital Total de los THB AV Villas A, del Saldo de Capital Total de los THB AV Villas B, del Saldo de Capital Total de los THB AV Villas C y del Saldo Total del Activo Subyacente sea igual a cero (0).”

11. Numeral 6.2.4.8 Liquidación anticipada de la Universalidad Banco AV Villas

Se modifica el numeral 6.2.4.8 en el sentido de eliminar el numeral 6.2.4.8.2 y se adiciona el nuevo numeral 6.2.4.8.4 al Prospecto 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:

- 6.2.4.8.1** En los casos en que haya lugar a la liquidación anticipada de la Universalidad TECH.
- 6.2.4.8.2** 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 sesentay un millones novecientos ochenta y seis mil UVR (61.986.000 UVR) a la Fecha de Liquidación.
- 6.2.4.8.3** 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).
- 6.2.4.8.4** 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 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:

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

de mercado para los inversionistas y en general el comportamiento de la Emisión Banco AV villas.

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

12. Numeral 6.2.5 Actualizaciones y modificaciones al Prospecto

a. Texto actual

"6.2.5 Actualizaciones y modificaciones al Prospecto

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

b. Texto modificado

"6.2.5 Actualizaciones y modificaciones al Prospecto

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

13. Numeral 7.2.2.1.2 En relación con el pago de los gastos del Proceso de Administración

a. Texto actual:

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

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

b. Texto modificado:

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

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

14. Sección 11: Definiciones

- Definición Número 81 –Flujo Recaudado

a. Texto actual

81. Flujo Recaudado	Corresponde a la totalidad de los recursos
----------------------------	--

	<p>recibidos por la Universalidad Banco AV Villas por concepto de intereses, capital o cualquier otro concepto derivado o relacionado con los Créditos Hipotecarios, los Créditos Hipotecarios Normalizados y los BRP determinado en cada Fecha de Liquidación para el Período de Recaudo inmediatamente anterior a dicha Fecha de Liquidación. Hacen parte del Flujo Recaudado pero sin limitarse, las sumas correspondientes a (i) el pago total o parcial del Saldo de los Créditos Hipotecarios como resultado entre otros del pago directo del Deudor o por recaudo de sumas pagadas por terceros en desarrollo del remate de Garantías Hipotecarias; (ii) el pago total, o parcial del Saldo de los Créditos Hipotecarios en este último caso como resultado de procesos de Reestructuración de Créditos Hipotecarios; (iii) recuperación total o parcial del Saldo de los Créditos Hipotecarios como resultado de ventas de BRP; (iv) recaudos de valores por concepto de arras o cláusulas penales en desarrollo de contratos de promesa de compraventa de BRP; (v) recaudos por concepto de arrendamientos de BRP; (vi) recaudos por concepto de Primas de Seguros de los Créditos Hipotecarios y de los Créditos Hipotecarios Normalizados; (vii) Prepagos de los Créditos Hipotecarios Normalizados; (viii) pagos concepto de la Readquisición de Créditos Hipotecarios; (ix) pagos recibidos por concepto de la Cesión de Créditos Hipotecarios, de la Cesión de Créditos Hipotecarios Normalizados y la venta de Créditos Hipotecarios Normalizados; (x) los 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; (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>81. Flujo Recaudado</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 Recaudado inmediatamente anterior a dicha Fecha de Liquidación. Hacen parte del Flujo Recaudado pero sin limitarse, las sumas correspondientes a (i) el pago total o parcial del Saldo de los Créditos Hipotecarios como resultado entre otros del pago directo del Deudor o por recaudo de sumas pagadas por terceros en desarrollo del remate de Garantías Hipotecarias; (ii) el pago total, o parcial del Saldo de los Créditos Hipotecarios en este último caso como resultado de procesos de Reestructuración de Créditos Hipotecarios; (iii) recuperación total o parcial del Saldo de los Créditos Hipotecarios como resultado de ventas de BRP; (iv) recaudos de valores por concepto de arras o cláusulas penales en desarrollo de contratos de promesa de compraventa de BRP; (v) recaudos por concepto de arrendamientos de BRP; (vi) recaudos por concepto de Primas de Seguros de los Créditos Hipotecarios y de los Créditos Hipotecarios Normalizados; (vii) Prepagos de los Créditos Hipotecarios Normalizados; (viii) pagos concepto de la Readquisición de Créditos Hipotecarios; (ix) pagos recibidos por concepto de la Cesión de Créditos Hipotecarios, de la Cesión de Créditos Hipotecarios Normalizados y la venta de Créditos Hipotecarios Normalizados; <u>(x) 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; <u>(xii) Excedentes del Fondo de Reserva;</u> (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 <u>(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</u></p>
-----------------------------------	--

	Créditos Hipotecarios y/o la reversión de los alivios aplicados en desarrollo de lo señalado por la Ley 546 de 1999.
--	--

- Definición Número 85 - Gastos de Cobranza Jurídica y Administrativa

a. Texto actual:

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

b. Texto modificado:

85. Gastos de Cobranza Jurídica y Administrativa	Son aquellos gastos incurridos por el Administrador Autorizado <u>, o a cargo de la Universalidad Banco Av Villas una vez la sumatoria del Saldo de Capital Total de los THB AV Villas A, del Saldo de Capital Total de los THB AV Villas B y del Saldo de Capital Total de los THB AV Villas C sea igual a cero (0),</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 todas las necesarias para obtener el pago parcial o total del Crédito Hipotecario, Crédito Hipotecario Normalizado o recepción del BRP de forma voluntaria por parte del Deudor.
---	---

- **Definición Número 101- IVA**

a. **Texto actual**

101. IVA	Es el impuesto al valor agregado.
-----------------	-----------------------------------

b. **Texto modificado:** Se elimina

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

a. **Texto actual**

151. Representante Legal de Tenedores	Es la Fiduciaria Unión S.A.
--	-----------------------------

b **Texto modificado**

151.Representante Legal de Tenedores	Es Helm Trust S.A.
---	--------------------

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

La Titularizadora

Banco AV Villas

Alberto Gutiérrez Bernal
c.c 10.235.220 de Manizales
Representante Legal

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

INFORME DEL REPRESENTANTE LEGAL DE TENEDORES DE LOS TITULOS HIPOTECARIOS THB AV VILLAS.

Helm Trust S.A., en su calidad de Representante Legal de Tenedores de Títulos Hipotecarios THB AV Villas y en cumplimiento del objeto del contrato celebrado por Helm Trust S.A y Titularizadora Colombiana S.A. y conforme a lo establecido en la Resolución 400 de 1995, emitida por la Sala General de la Superintendencia de Valores, hoy Superintendencia Financiera de Colombia.

El concepto emitido en este informe se refiere a los siguientes puntos:

- I. Inclusión de la referencia a Helm Trust S.A. como Representante Legal de Tenedores en reemplazo de Fiduni3n S.A. – Capítulo Primero - Numeral. 1.1
- II. Inclusión de facultades para la enajenaci3n de Cr3ditos Hipotecarios y Cr3ditos Hipotecarios Normalizados – Numerales 7.1.1, 7.4.3 y Defini3n n3mero 81 Flujo Recaudado del Reglamento de Emisi3n Banco AV Villas
- III. Modificaci3n de la Comisi3n de Emisi3n a favor de la Titularizadora – Numerales 7.1.3.2 y 7.4.2.2 literal b. (ii) y d. del Reglamento Banco AV Villas
- IV. Modificaci3n de la obligaci3n del Administrador Autorizado de asumir los Gastos de Administraci3n de los Cr3ditos Hipotecarios – Numeral 7.4.2.2 literal d., numeral 7.4.6 literal f., numeral 8.2.1.2, numeral 10.1.3 y la Defini3n n3mero 85 del Reglamento
- V. Adici3n del numeral 7.4.8. Procedimiento para el pago de los Residuos
- VI. Adici3n a las reglas de funcionamiento de la Asamblea de Tenedores y de modificaci3n de Reglamento Banco AV Villas – Numeral 11.3.2 nuevo literal k. y numeral 13.1 del Reglamento Banco AV Villas
- VII. Modificaci3n de las causales terminaci3n y de la cl3usula de liquidaci3n anticipada – Numerales 12.2, 12.3.2, 12.3.4 y 12.4.1 del Reglamento Banco AV Villas

I. Inclusi3n de la referencia a Helm Trust S.A. como Representante Legal de Tenedores en reemplazo de Fiduni3n S.A. – Capítulo Primero - Numeral. 1.1

El d3a 15 de agosto de 2006, se acept3 la inhabilidad de Fidunion S.A. para representar a los Tenedores de T3tulos TECH E-3, por tal motivo se incluye a Helm Trust S.A. como Representante Legal de los Tenedores de T3tulos de la Emisi3n Banco AV Villas E-2, dicha modificaci3n no evidencia ning3n efecto negativo para los intereses de los tenedores de t3tulos dado que lo 3nico que se pretende es actualizar informaci3n en el Reglamento y Prospecto de la Emisi3n.

II. Inclusión de facultades para la enajenación de Créditos Hipotecarios y Créditos Hipotecarios Normalizados – Numerales 7.1.1, 7.4.3 y Definición número 81 Flujo Recaudado del Reglamento de Emisión Banco AV Villas

Se propone incluir facultades dentro de la estructura de la emisión para la enajenación de los Créditos Hipotecarios en proceso de cobro judicial y Créditos Hipotecarios Normalizados, así mismo facultar a la Titularizadora para poder llevar a cabo su gestión de enajenación, este numeral beneficia a los tenedores de Títulos ya que estos recursos podrán ser parte del Flujo Recaudador fuente de pago de las obligaciones a cargo de la Universalidad Av Villas, por este motivo será de beneficio para los Tenedores de los Títulos toda vez que se generara mas liquidez, así mismo no evidencia ningún efecto negativo para los intereses de los Tenedores.

III. Modificación de la Comisión de Emisión a favor de la Titularizadora – Numerales 7.1.3.2 y 7.4.2.2 literal b. (ii) y d. del Reglamento Banco AV Villas

El termino de vigencia de la Emisión Banco Av Villas se extiende con referencia al saldo total de los Activos Subyacentes, por tal motivo se dio la necesidad de cambiar la forma de calcular la comisión de administración a la Titularizadora durante el termino de la ejecución, se debe tener en cuenta que esta operación no afecta la capacidad de pago de la emisión.

IV. Modificación de la obligación del Administrador Autorizado de asumir los Gastos de Administración de los Créditos Hipotecarios – Numeral 7.4.2.2 literal d., numeral 7.4.6 literal f., numeral 8.2.1.2, numeral 10.1.3 y la Definición número 85 del Reglamento

Teniendo en cuenta que la Titularizadora y el Banco AV Villas han acordado modificar el Contrato de Administración en el sentido de establecer que dicha obligación estará a cargo del Administrador Autorizado hasta la fecha en que la sumatoria del Saldo de Capital Total de los THB AV Villas A, de los THB AV Villas B y de los THB AV Villas C sea igual a cero (0), momento a partir del cual dichos Gastos de Administración de los Créditos Hipotecarios se pagarán con cargo a los recursos de la Universalidad Banco AV Villas con sujeción a la Prelación de Pagos, y teniendo en cuenta que el único tenedor es Banco Av Villas quien se encuentra de acuerdo según carta anexa, Helm Trust no encuentra evidencia alguna que represente efectos negativos en dicha modificación.

V. Adición del numeral 7.4.8. Procedimiento para el pago de los Residuos

Se adiciona el numeral 7.4.8 del Reglamento de Emisión Banco AV Villas que establece el procedimiento de pago de los Residuos, indicando que el mismo se realizará con el producto de los remanentes del Flujo Recaudado con sujeción a la Prelación de Pagos y su cálculo se efectuará en cada Fecha de Liquidación. Teniendo en cuenta que el procedimiento de pago de residuos se realizará una vez se haya cancelado la totalidad de

los títulos THB AV Villas de acuerdo con la establecido en el Reglamento, su inclusión no afectará los derechos de los tenedores.

VI. Adición a las reglas de funcionamiento de la Asamblea de Tenedores y de modificación de Reglamento Banco AV Villas – Numeral 11.3.2 nuevo literal k. y numeral 13.1 del Reglamento Banco AV Villas

En el momento en que la sumatoria del saldo de capital total de los THB AV Villas sea igual a cero, solo existirán titulares de los Residuos razón por la cual no habrá lugar a la aplicación de reglas de Asamblea de Tenedores para dichos titulares de los Residuos. Teniendo en cuenta que los titulares de los residuos no realizarán Asamblea, sólo cuando no existan tenedores de títulos, la inclusión de dicha modificación no afectará los derechos de éstos últimos.

VII. Modificación de las causales terminación y de la cláusula de liquidación anticipada – Numerales 12.2, 12.3.2, 12.3.4 y 12.4.1 del Reglamento Banco AV Villas.

El comportamiento y el nivel de recaudo de los créditos hipotecarios en proceso de cobro judicial (Activo Subyacente de la Emisión Banco AV Villas) ha sido muy superior al nivel esperado, situación que ha generado por una parte un pago de capital anticipado de los THB AV Villas por encima del proyectado, por tal motivo se propone que la liquidación anticipada de manera que para su aplicación se tome como referencia, en adición al saldo de capital de los THB Av Villas, en el saldo total de los Activos Subyacentes, así mismo la propuesta no evidencia ningún efecto negativo para los intereses de los tenedores de títulos.

Atentamente,

Original Firmado
MABEL ROMERO CASTRO
Representante Legal