

23 de junio de 2004

Señores  
Titularizadora Colombiana S.A  
Administrador Universalidad Banco Av Villas  
Attn: Representante legal  
Bogotá D. C.

Ref: Certificación separación patrimonial Activos Subyacentes Emisión Banco Av Villas  
-----

Apreciados señores:

En mi condición de revisor fiscal del Banco Av Villas (en adelante El Banco) como se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá (adjunto) y en cumplimiento de lo establecido en el numeral 3.1 del Reglamento de Emisión Banco Av Villas de fecha 9 de junio de 2004 con sujeción al cual fueron emitidos los títulos hipotecarios THB Av Villas Clases A, B y C, por medio del presente documento me permito certificar lo siguiente con base en los comprobantes de contabilidad del 8 y 9 de junio de 2004 y prospecto de colocación de títulos hipotecarios del 4 de junio de 2004:

1. Que en desarrollo de lo dispuesto en el numeral 3.1 del Reglamento de Emisión Banco Av Villas del 9 de junio de 2004, el Banco realizó la separación patrimonial de los Activos Subyacentes de la Emisión Banco Av Villas para la creación de la Universalidad Banco Av Villas.
2. Que los Activos Subyacentes separados patrimonialmente del Banco y que a partir del 9 de junio de 2004 (la Fecha de Emisión) conforman la Universalidad Banco Av Villas son:

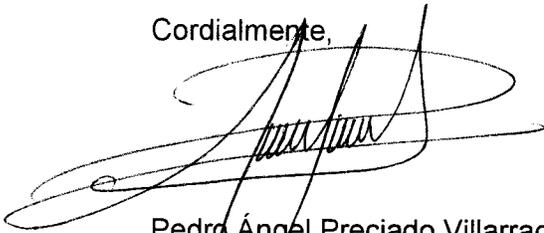
<u>Activo Subyacente</u>	Según prospecto de colocación de títulos hipotecarios al 4 junio de 2004		Según comprobantes de contabilidad del 8 y 9 de junio de 2004
	Valor en UVR	Valor en pesos según cotización de 143.6531	Valor en pesos registrado contablemente
a. Saldo de cuentas de capital en libros, cuentas por cobrar en libros y cuentas contingentes	2.935.193.793,46	421.649.687.532,00	420.981.075.704,00
b. Cuenta por Pagar diferencia en Seguros			668.611.828,00
Títulos Negociables (TES-Ley 546)	241.636.000	34.711.760.472,60	34.782.457.343,81
Componente de Efectivo	68.154.000	9.790.533.377,40	9.797.784.963,00
Provisiones y registros en cuentas contingentes de los Créditos Hipotecarios por los siguientes conceptos:			
1. Sumatoria de provisiones sobre (i) los saldos de capital de los Créditos Hipotecarios en cuentas de balance, (ii) los saldos de intereses en cuentas de balance y (iii) los saldos de pagos por cuenta de clientes en cuentas de balance	777.656.032,74	111.712.699.837,00	111.712.699.837,00
2.			
a. Saldo del pasivo diferido de los Créditos Hipotecarios en cuentas de balance	44.908.612,57	6.451.261.412,38	6.895.961.644,00
b. Cuenta por Pagar diferencia descuento por amortizar.			444.700.231,00
3. Sumatoria de (i) los saldos de corrección monetaria de los Créditos Hipotecarios en cuentas contingentes y (ii) los saldos de intereses de los Créditos Hipotecarios en cuentas contingentes	1.342.069.683,13	192.792.470.397,64	192.792.470.397,64

3. El Banco generó los siguientes registros contables adicionales el 8 y 9 de junio de 2004:

Concepto	Valor registrado
Cuenta por pagar diferencia en seguros	\$ 668.611.828,00
Cuenta por pagar excedentes cuotas	188.819.955,00
Cuenta por pagar diferencia descuento por amortizar	444.700.231,00

4. Que la separación patrimonial de los Activos Subyacentes que conforman la Universalidad Banco Av Villas se ha realizado de conformidad con lo señalado en el artículo 12 de la Ley 546 de 1999 y en el artículo 2 de la Resolución 775 de 2001, normas que regulan las condiciones de separación patrimonial para la creación de universalidades de activos hipotecarios destinados exclusivamente al pago de los títulos hipotecarios emitidos a partir de tales universalidades.
5. Que a la Fecha de Emisión El Banco tiene implementado un sistema de información contable para la Universalidad Banco AV Villas independiente y separado de los sistemas de información contable de sus propios activos el cual permite identificar plenamente a nivel de sus sistemas de información y registros contables cada uno de los Activos Subyacentes como correspondiente a la Universalidad Banco Av Villas.

Cordialmente,



Pedro Ángel Preciado Villarraga  
Revisor fiscal de Banco Comercial AV Villas S. A.  
TP. No. 30723-T  
Miembro de KPMG Ltda.

**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO**

Compareció ante la Notaría 23 del Circulo de Bogotá, *Pedro Ángel Preciado Villarraga* quien exhibió la C.C. *77324391*

Expedida en *Bogotá* y declaró que la firma y firma que aparecen en el presente documento son suyas y que el contenido del mismo es cierto.

BOGOTÁ, D.C. *5 JUN 2001*

*[Signature]*

FABIO GONZALEZ DIAZ  
NOTARIO 23 (B)

INCLAY DEL INDICE PERSONAL

