

**Contrato de Representación Legal de Tenedores de Títulos- Emisión Banco Av Villas
Titularizadora Colombiana S.A. – Helm Trust S.A.**

Entre los suscritos, **Alberto Gutiérrez Bernal**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 10.235.220 de Manizales, actuando en nombre y representación, en su calidad de representante legal de la sociedad Titularizadora Colombiana S.A., entidad constituida mediante escritura pública No. 2989 del 13 de julio de 2001 de la Notaría 18 del Círculo de Bogotá, debidamente facultado para los efectos de la firma de este contrato, todo lo cual se acredita mediante certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera documento que se adjunta como parte integral de este instrumento, quien en adelante para los efectos de este contrato se denominará la **Titularizadora** por una parte; y por la otra **Luís Ernesto Torres Rodríguez**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía 79.273.564 de Bogotá, quien obra en nombre y representación en su calidad de suplente del presidente de **Helm Trust S.A.**, sociedad de servicios financieros, con domicilio principal en Bogotá D.C., constituida mediante escritura pública No. 6128 del veintitrés de septiembre de 1991 de la Notaría Dieciocho (18) del Círculo de Bogotá, todo lo cual se acredita en el certificado de existencia y representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera que se adjunta como parte integral de este instrumento, debidamente facultado para el efecto y quién en adelante se denominará **Helm Trust**, conjuntamente **Las Partes**, hemos convenido celebrar el presente contrato de contrato de Representación Legal de Tenedores de Títulos previos los siguientes

Considerandos

1. Que la Titularizadora es una sociedad anónima de servicios técnicos y administrativos, cuyo objeto social consiste en la movilización de créditos hipotecarios mediante su titularización a través de los sistemas establecidos en la Ley 546 de 1999 y demás disposiciones que la modifiquen o reglamenten. En desarrollo de su objeto la Titularizadora tiene la facultad de originar y estructurar procesos de (i) titularización de créditos hipotecarios y sus garantías y (ii) retitularización de títulos hipotecarios, para su emisión y colocación en el mercado de capitales mediante oferta pública o privada. Igualmente tiene la facultad de obrar como agente de manejo y administrador de tales procesos de titularización y retitularización.
2. Que Helm Trust es una sociedad de servicios financieros constituida de conformidad

Banco Av Villas) de propiedad del Banco Av Villas a través de la Emisión Banco Av Villas de fecha 9 de junio de 2004.

4. Que para el desarrollo de la gestión de representación legal de tenedores de títulos de la Emisión Banco Av Villas se designó a Fidunió S.A. de conformidad con el Contrato de Representación Legal de Tenedores de fecha 9 de junio de 2004.
5. Que teniendo en cuenta la imposibilidad de Fidunió S.A. para continuar desarrollando la gestión de representación legal de tenedores en relación con la Emisión Banco Av Villas, por razón de la causal de inhabilidad contenida en el numeral 4 del artículo 1.2.4.4 de la resolución 400 de 1995 derivada de la consolidación del proceso de fusión del Banco Unión Colombiano con el Banco de Occidente, la Asamblea General de Tenedores de Títulos THB Av Villas del 15 de agosto de 2006 autorizó la designación de la sociedad Helm Trust S.A. para continuar desarrollando la gestión de representación legal de tenedores en relación con la Emisión Banco Av Villas, en las mismas condiciones definidas para Fidunió S.A. en el Contrato de Representación Legal de Tenedores de fecha 9 de junio de 2004.
6. Que bajo la consideración de que Helm Trust S.A. no tiene ningún vínculo ni relación de subordinación o control con Las Partes razón por la cual está en capacidad de desarrollar su gestión con total independencia y autonomía, Las Partes en cumplimiento de la decisión de la Asamblea General de Tenedores de Títulos THB Av Villas acuerdan celebrar el presente Contrato de Representación Legal de Tenedores aplicable a la Emisión Banco Av Villas, el cual se registrá por las cláusulas que a continuación se expresan y en lo no previsto por las disposiciones legales que resulten ser aplicables a la materia de que trata este contrato:

Cláusulas

Primera: Objeto del contrato: El objeto del presente contrato consiste en la prestación de servicios de representación legal de tenedores de títulos hipotecarios THB Av Villas (en adelante los Tenedores) por parte de Helm Trust en desarrollo de la Emisión Banco Av Villas del 9 de junio de 2004 (en adelante la Emisión). **Parágrafo:** A la fecha del presente instrumento la Emisión Banco Av Villas está conformada por los títulos hipotecarios THB AV Villas Clase B y C (en adelante los Títulos)

Segunda: Vigencia: El presente contrato entrará en vigencia a partir de la fecha de su otorgamiento por Las Partes.

Tercera: Duración: Este contrato tendrá una duración igual al plazo comprendido entre la fecha de su otorgamiento y la fecha en que se rediman en su totalidad los Títulos.

Cuarta: Actividades a cargo del Representante Legal de Tenedores: Corresponde a Helm Trust en su calidad de Representante Legal de Tenedores en los términos del presente

contrato y del Reglamento Banco Av Villas (en adelante el Reglamento), la realización de todos los actos que sean necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses comunes de las personas naturales o jurídicas suscriptores de los Títulos, incluyendo pero sin limitarse a las siguientes actividades:

- a. Realizar todas las gestiones necesarias para la defensa de los intereses comunes de los Tenedores ante el Banco Av Villas, la Titularizadora, autoridades administrativas o judiciales y demás terceros cuando a ello hubiere lugar, incluyendo el ejercicio de la representación judicial de los Tenedores. En desarrollo de esta facultad el Representante Legal de Tenedores deberá actuar en nombre de los Tenedores en los procesos que se adelanten como consecuencia de la liquidación, la toma de posesión de los bienes y haberes o la intervención administrativa de que sea objeto el Emisor.
- b. Solicitar y recibir de la Titularizadora (como Administrador de la Emisión) las informaciones que sean relevantes para la Emisión en relación con los siguientes aspectos: (i) la gestión de la Titularizadora como Administrador de la Universalidad Banco Av Villas (en adelante la Universalidad); (ii) la gestión del Administrador Autorizado de los Créditos Hipotecarios Banco Av Villas; (iii) los principales riesgos de la Titularizadora en su condición de Administrador de la Emisión; (iv) las actividades de control interno de la Titularizadora en la medida en la cual puedan afectar la Emisión; y (v) los principales riesgos de los activos subyacentes de la Universalidad.
- c. Velar por el cumplimiento oportuno de todos los términos y formalidades de la Emisión, del Reglamento y de los contratos que se celebren para su desarrollo, realizando entre otras las siguientes actividades:
 - (i) Solicitar a la Titularizadora, al Banco Av Villas, al Auditor Externo y en caso de considerarlo necesario a la Superintendencia Financiera, los informes que considere del caso y las revisiones indispensables de los registros contables y demás documentos soporte de la situación financiera de la Universalidad.
 - (ii) Verificar el pago de las obligaciones a cargo de la Universalidad en particular el pago de los Títulos de conformidad con las condiciones definidas en el Reglamento.
 - (iii) Comprobar que los Títulos redimidos sean anulados en los términos regulados en el Reglamento así como en los contratos de depósito y administración de la Emisión.
 - (iv) Verificar la constitución, existencia y mantenimiento de los mecanismos de cobertura de la Emisión de conformidad con los términos previstos en el Reglamento así como la forma de su utilización.
 - (v) Verificar el cumplimiento por parte del Emisor de sus obligaciones de revelación y divulgación a los Tenedores de información relacionada con la Emisión de

conformidad con lo dispuesto en la Resolución 775 de 2001 y demás normas que la modifiquen o sustituyan.

- (vi) Autorizar la terminación del Contrato de Administración de los Créditos Hipotecarios Banco Av Villas en los términos definidos en tales instrumentos y en el Reglamento Banco Av Villas.
 - (vii) Autorizar la designación del Administrador Autorizado Sustituto en los casos en que haya lugar a la sustitución del Administrador Autorizado de los Créditos Hipotecarios Banco Av Villas, según sea el caso, en los términos definidos en el contrato de administración correspondientes así como en el Reglamento.
- d. Autorizar por solicitud de la Titularizadora la readquisición de Créditos Hipotecarios Banco Av Villas en todos aquellos casos en que la readquisición no tenga como fundamento la existencia de situaciones de no conformidad o de créditos hipotecarios normalizados en los términos del numeral 6.3 del Reglamento.
 - e. Informar a los Tenedores y a la Superintendencia Financiera, a la mayor brevedad posible y por medios idóneos, sobre cualquier incumplimiento de las obligaciones a cargo de la Titularizadora, del Emisor y de las demás partes intervinientes en la Emisión.
 - f. Informar a los Tenedores con periodicidad semestral, y en la Asamblea de Tenedores, cuando a ello haya lugar, acerca de la situación de los activos titularizados a través de la Emisión, sobre el comportamiento y desarrollo de la Emisión, sobre las gestiones adelantadas para la representación y defensa de los intereses de los Tenedores y los demás hechos relevantes para los Tenedores en relación con la Emisión. Dicho informe deberá ponerse a disposición de los Tenedores a través de los mecanismos de divulgación de información de la Emisión establecidos en el Reglamento y por las normas aplicables.
 - g. Suministrar por solicitud de los Tenedores, la Titularizadora, la Superintendencia Financiera cuando a ello hubiere lugar, los informes adicionales que se requieran para mantener adecuadamente informados a los Tenedores ya las partes intervinientes sobre el comportamiento y desarrollo de la Emisión y cualquier otro hecho que pueda afectar sus derechos como Tenedores.
 - h. Aceptar su designación y atender las reuniones del Comité de Inversionistas de la Titularizadora en desarrollo de lo dispuesto por la Resolución 275 de 2001, los estatutos sociales y la reglamentación formulada para el efecto por la Junta Directiva de la Titularizadora.
 - i. Aprobar la remoción y sustitución del Auditor Externo de la Emisión en los términos del Reglamento.

- j. Aprobar la prolongación del término de vigencia de la Universalidad cuando a ello hubiere lugar para la terminación de la Emisión.
- k. Aprobar la modificación del Reglamento en los términos señalados en tales instrumentos.
- l. Intervenir con voz pero sin voto en todas las reuniones de la asamblea general de accionistas del Emisor.
- m. Convocar cuando lo estime pertinente y presidir la Asamblea de Tenedores.
- n. Llevar el libro de actas de las Asambleas de Tenedores.
- o. Las demás funciones que le asignen las Asambleas de Tenedores.
- p. Las demás funciones que le correspondan en los términos definidos en el Reglamento.
- q. Las demás funciones que le correspondan según las normas aplicables.

Quinta: Obligaciones a cargo de La Titularizadora: Son obligaciones a cargo de la Titularizadora en desarrollo del presente contrato las siguientes:

Poner en conocimiento del Representante Legal de Tenedores de Títulos los hechos o circunstancias que en su criterio puedan afectar el cumplimiento de las obligaciones a cargo de la Universalidad en desarrollo de la Emisión y solicitarle las autorizaciones a que haya lugar en los términos del Reglamento. Dicha información podrá ser puesta en conocimiento del Representante Legal de Tenedores de Títulos, mediante publicación en el sitio de internet de la Titularizadora www.titularizadora.com o mediante cualquier otro medio en los términos acordados por Las Partes para el efecto.

- a. Suministrar la información y documentos que le solicite el Representante Legal de Tenedores en relación con el desempeño de la Universalidad y de la Emisión, de conformidad con los términos señalados en el Reglamento.
- b. Velar por el suministro al Representante Legal de Tenedores de Títulos por parte del Auditor Externo, de la información relacionada con el desempeño de la Universalidad.
- c. Informar al Representante Legal de Tenedores con la misma antelación y condiciones previstas para la convocatoria a los accionistas sobre las reuniones de la asamblea general de accionistas de la Titularizadora.
- d. Velar por el pago los honorarios a favor del Representante Legal de Tenedores por el desarrollo de su gestión con cargo a la Universalidad en los términos del Reglamento.
- e. Las demás a su cargo en los términos señalados en el Reglamento.

Sexta: Obligaciones a cargo de Helm Trust: Son obligaciones a cargo de Helm Trust en desarrollo del presente contrato las siguientes:

- a. Representar, proteger y hacer efectivos la totalidad de los derechos conferidos a Los Tenedores por la Emisión en los términos y condiciones del Reglamento.
- b. Cumplir a cabalidad la totalidad de sus obligaciones en su calidad de Representante Legal de Tenedores de Títulos de la Emisión, realizando las actividades a su cargo en desarrollo del presente contrato, las demás que sean requeridas por la legislación aplicable, así como, todas aquellas que una gestión prudente y diligente para el cumplimiento de su encargo le requiera llevar a cabo.
- c. Guardar reserva y confidencialidad sobre los informes y demás documentación y registros del Emisor a los que haya tenido acceso, absteniéndose de revelar o divulgar las circunstancias o detalles que hubiere conocido sobre los negocios de éste. En cumplimiento de esta obligación Helm Trust no podrá revelar ninguna información distinta a la que dispone la ley, salvo que medie orden judicial o de autoridad competente, caso en el cual deberá informar al Emisor antes de entregar la información.
- d. Las demás que le correspondan de conformidad con la legislación aplicable y el presente contrato.

Parágrafo primero: Las obligaciones a cargo de Helm Trust en desarrollo del presente contrato se mantendrán vigentes hasta que el saldo de capital total de los Títulos sea igual a cero.

Parágrafo segundo: Para los efectos del presente contrato se establece expresamente que las obligaciones a cargo de Helm Trust como Representante Legal de Tenedores de Títulos son de medio y no de resultado.

Séptima: Funciones y facultades de la Asamblea de Tenedores de Títulos de los THB Av Villas: Son funciones y facultades de la Asamblea de Tenedores de los Tenedores las siguientes:

- a. Aprobar las modificaciones al Reglamento y al prospecto de colocación de la Emisión de conformidad con el Reglamento correspondientes.
- b. Aprobar las cuentas que la Titularizadora presente en su calidad de Administrador de la Universalidad y del Proceso de Titularización, cuando la Asamblea de Tenedores así lo requiera a la Titularizadora.

- c. Remover en cualquier tiempo al Representante Legal de Tenedores y designar su reemplazo.
- d. Aprobar la liquidación anticipada de la Universalidad en los casos señalados en el Reglamento.
- e. Aprobar la remoción de la Titularizadora como Administrador de la Universalidad en los términos del Reglamento y designar a la entidad o agente de manejo que vaya a continuar administrando la Emisión y los activos subyacentes y los pasivos de la Universalidad.
- f. Las demás que le correspondan por ley o ella misma se determine no reguladas en el Reglamento.

Octava: Regulaciones especiales en relación con las Asambleas de Tenedores: Las Asambleas de Tenedores se registrarán en cuanto a sus reglas de funcionamiento por las estipulaciones particulares contenidas en el Reglamento, según sea aplicable. **Parágrafo:** Los gastos en que deba incurrir Helm Trust para efectos de llevar a cabo las reuniones de las Asambleas de Tenedores serán pagados por la Titularizadora exclusivamente con cargo a los recursos de la Universalidad en los términos del Reglamento.

Novena: Remuneración de Helm Trust: Por su gestión como Representante Legal de Tenedores en desarrollo de lo regulado en el presente contrato, Las Partes estipulan una comisión a favor de Helm Trust, teniendo en consideración los siguientes rangos y parámetros de definición:

Emisión	Sumatoria del Saldo de Capital Total de los THB Av Villas Clase B y Clase C	Pago mensual
Av Villas	Hasta \$35.000 millones	Medio (0.5) SMLM
	Superior a \$35.001	Un (1) SMLM

Décima: Causación, liquidación y pago de la remuneración de Helm Trust:

- a. La remuneración a favor de Helm Trust en los términos antes relacionados se causará por mes o por fracción de mes calendario en que Helm Trust preste sus servicios en desarrollo del presente contrato; dicho mes o fracción de mes se contará a partir de la fecha en que las obligaciones a su cargo sean exigibles en los términos de la cláusula segunda de este contrato. Para el efecto Helm Trust presentará a la Titularizadora la cuenta de cobro correspondiente al período mensual causado incluyendo el valor correspondiente al IVA, en los casos en que a ello haya lugar de conformidad con las normas tributarias aplicables.
- b. La remuneración a favor de Helm Trust se pagará en la modalidad mes calendario vencido.

- c. La remuneración a favor de Helm Trust será pagada exclusivamente con cargo a la Universalidad sujetándose en todos los casos a la prelación de pagos de la Universalidad.
- d. Cualquier gestión adicional diferente a las actividades y obligaciones a cargo de Helm Trust en los términos establecidos en este contrato será cobrada de manera independiente, previo acuerdo entre Las Partes.

Parágrafo: En el evento de requerirse actuaciones por parte del Representante Legal de los Tenedores, que en ejercicio de las funciones contenidas en presente contrato impliquen la asunción de gastos adicionales, se realizará un análisis en forma concertada con la Titularizadora para determinar la procedencia de los mismos y la forma como serán atendidos. En todo caso estos gastos deberán corresponder a aquellos autorizados en el Reglamento. Entre estos gastos se encuentran:

- a. Gastos de publicación de avisos de convocatoria de Asambleas de Tenedores.
- b. Gastos que conlleve la organización de las Asambleas de Tenedores.
- c. Gastos de desplazamiento y alojamiento en ciudades diferentes a Bogotá que pudieran requerirse en el ejercicio de las funciones del representante.
- d. Gastos relacionados con envío de notificaciones o comunicaciones especiales a cada uno de los Tenedores, si dado el caso esto fuera necesario u obligatorio.

Decimoprimera: Causales de terminación del contrato: Son causales de terminación del presente contrato las siguientes:

- 1. Que el saldo de capital total de los Títulos sea igual a cero (0).
- 2. Fuerza mayor o caso fortuito que haga imposible el cumplimiento de las obligaciones objeto del presente contrato.
- 3. Decisión de la Asamblea de Tenedores de la Emisión para sustituir a Helm Trust en la gestión de representación legal de tenedores.
- 4. Decisión unilateral de Helm Trust en los siguientes casos: (i) cuando previa calificación de la Superintendencia Financiera, se presenten graves motivos que impidan el cumplimiento de sus obligaciones frente a los Tenedores o frente a la Titularizadora; o (ii) cuando concurra en Helm Trust cualquier causal de inhabilidad para ejercer la representación legal de los tenedores de títulos de la Emisión, de acuerdo con las normas que regulen la materia.

Decimosegunda: Cesión del contrato: En ningún caso Helm Trust podrá ceder, transferir, sustituir o delegar, sus derechos y obligaciones contraídas por virtud del presente contrato, sin autorización previa de la Titularizadora con sujeción a las disposiciones del Reglamento.

Decimotercera: Modificación: Cualquier modificación a este contrato deberá adoptarse por escrito de común acuerdo entre Las Partes.

Decimocuarta: Arreglo directo y arbitramento: Las Partes convienen en resolver sus diferencias mediante conciliación ante la Cámara de Comercio de Bogotá. Para tal efecto dependerán de un término de 15 días.

Helm Trust	Carrera 7 No. 27-18 Piso 19 Bogotá D.C., Teléfono 3394560- Fax 3394662
La Titularizadora	Carrera 9 A No. 99-02 Oficina 701, Bogotá D.C., Teléfono: 6183030 Fax: 6183018

Para constancia de lo anterior se firma en la ciudad de Bogotá D.C a los quince (15) días del mes de agosto de 2006, en dos ejemplares, uno para cada una de las Partes con autenticación de firma y reconocimiento de documento.

La Titularizadora

Helm Trust

Original Firmado

Original Firmado

Alberto Gutiérrez Bernal
c.c No. 10.235.220 de Manizales
Representante Legal

Luis Ernesto Torres Rodríguez
c.c. No 79.273.564 de Bogotá
Representante Legal