

RESUMEN EJECUTIVO INFORME DE REPRESENTACION LEGAL DE TENEDORES DE TITULOS TECH E-1

La FIDUCIARIA UNION S.A., en virtud de lo establecido en las Resoluciones 400 y 1210 de 1995 y la Resolución 775 de 2.001 de la Superintendencia de Valores, hoy Superintendencia Financiera y como Representante Legal de los Tenedores de los Títulos TECH E-1, se permite presentar un informe sobre la emisión en los términos de las citadas normas.

Con respecto a la información financiera de las Universalidades, es importante tener en cuenta lo siguiente:

Universalidad TECH E-1:

La Universalidad TECH E-1 registra activos por \$18.8618 millones al corte de diciembre 31 de 2005 disminuyendo un 87.65% frente a los niveles presentados en junio de 2004 y un 78.20% respecto de diciembre del mismo año. Estos se encuentran conformados básicamente por las inversiones correspondientes a los títulos emitidos por las Universalidades BANCO CONAVI y BANCO AV VILLAS, los cuales se encuentran clasificados como inversiones para mantener hasta el vencimiento y valorados a precios de mercado según las disposiciones vigentes sobre la materia.

Los pasivos totales al cierre de diciembre 31 de 2005 ascienden a \$18.661 millones acorde con los activos y dentro de su composición se encuentran cuentas por pagar que ascienden a \$57 millones, correspondientes a la causación de intereses de los títulos de inversión en circulación al cierre del mes y la cuenta Títulos de Inversión en Circulación por \$18.604 millones, correspondientes al saldo en circulación de los títulos emitidos por la Universalidad.

Al cierre de diciembre 31 de 2005 la Universalidad presenta una diferencia positiva de \$209 mil entre los activos y pasivos de la misma, dentro de la cual se encuentra la utilidad contable registrada al cierre del ejercicio por valor de \$147 mil.

La Universalidad TECH E-1 registra ingresos a diciembre 31 de 2005 por \$9.110 millones, compuestos básicamente por los ingresos financieros provenientes de la valoración de las inversiones realizadas por la Universalidad, donde se encuentran los títulos BANCO CONAVI y BANCO AV VILLAS que corresponden al activo subyacente del proceso de titularización, valorados mediante el método de tasa interna de retorno.

Los gastos operacionales de la Universalidad TECH E-1 al cierre de diciembre 31 de 2005 ascienden a \$9.109,8 millones, los cuales están conformados en su totalidad por Intereses de las Exigibilidades correspondientes a la causación de los rendimientos pactados en los títulos que conforman la emisión y la corrección monetaria.

De esta manera, la Universalidad TECH E-1 genera una utilidad contable al cierre de diciembre 31 de 2005 de \$147 mil.

Universalidad Banco Av Villas:

La Universalidad BANCO AV VILLAS registra activos por \$70.614 millones al corte de diciembre 31 de 2005 y sus principales rubros son el Disponible por \$3.275 millones y corresponde a los valores que la Universalidad BANCO AV VILLAS mantiene como de alta liquidez, los cuales atienden los requerimientos establecidos en el prospecto de colocación, las inversiones, que ascienden a \$682 millones, incluye los TES Ley 546, la cartera de créditos de vivienda asciende a \$45.240 millones, cuentas por cobrar por valor de \$2.983 millones que incluye intereses, pagos por cuenta de clientes y diversas y bienes recibidos en dación de pago por valor de \$18.254 millones, acordes con las condiciones de la cartera titularizada.

Los pasivos totales al cierre de diciembre 31 de 2005 ascienden a \$54.646 millones y dentro de su composición se destacan las Cuentas por Pagar que ascienden a \$909 millones, las cuales se encuentran conformadas principalmente por los rubros de intereses por pagar que corresponden causación de intereses de los títulos emitidos y prometientes compradores, los Títulos de Inversión en Circulación por \$49.963 millones, correspondientes a los títulos THB AV VILLAS – A, THB AV VILLAS – B, THB AV VILLAS – B emitidos por la Universalidad y que fueron retitularizados en la emisión de los TECH E-1 y otros pasivos por \$3.774 millones compuestos por pasivos diferidos.

Al cierre de diciembre 31 de 2005, la diferencia entre el total de activos y de pasivos de la Universalidad es positiva en \$15.968 millones, por efecto de la UTILIDAD registrada al cierre del ejercicio.

La Universalidad BANCO AV VILLAS, registra ingresos operacionales relativos a la cartera titularizada al corte de diciembre 31 de 2005 por \$54.255 millones, correspondientes a ingresos por intereses de la cartera de crédito, corrección monetaria y recuperaciones. De otra parte registra otros ingresos por valor de \$2.869 millones, los cuales corresponden a los ingresos generados por la valoración de las inversiones que mantiene la universalidad principalmente en TES Ley 546,

Los gastos operacionales de la Universalidad BANCO AV VILLAS, relativos a la cartera titularizada, a corte de diciembre 31 de 2005 ascienden a \$29.938 millones y están compuestos básicamente por la pérdida en recuperación de cartera, pérdida en venta de bienes recibidos en pago y otros diversos por y provisiones. De otra parte se presentan los gastos financieros que corresponden a intereses de las exigibilidades por \$9.330 millones, correspondientes a la causación de los rendimientos pactados en el título que conforma la emisión. Por último se encuentran los gastos de administración, compuestos por honorarios y comisiones por valor de \$955 millones.

De esta manera, la Universalidad BANCO AV VILLAS genera una utilidad contable a corte de diciembre 31 de 2005 por \$16.901 millones.

Universalidad Banco Conavi:

La Universalidad BANCO CONAVI registra activos por \$103.733 millones al corte de diciembre 31 de 2005 y sus principales rubros son el disponible por \$5.369 millones y que corresponde a los valores que la Universalidad BANCO CONAVI mantiene como de alta

liquidez, los cuales atienden los requerimientos establecidos en el prospecto de colocación, las inversiones, que ascienden a \$11.406 millones, incluye los TES Ley 546 que garantizan la emisión, la cartera de créditos de vivienda por \$57.178 millones, cuentas por cobrar por valor de \$2.270 millones que incluye intereses, pagos por cuenta de clientes y diversas y bienes recibidos en dación de pago por valor de \$27.510 millones, acordes con las condiciones de la cartera titularizada.

Los pasivos totales al cierre de diciembre 31 de 2005 ascienden a \$66.980 millones y dentro de su composición se destacan las Cuentas por Pagar por \$4.030 millones, conformadas principalmente por intereses por pagar y prometientes compradores para bienes inmuebles por y la cuenta Títulos de Inversión en Circulación por \$62.950 millones, correspondientes a los títulos THB CONAVI – A, THB CONAVI – B, THB CONAVI – B emitidos por la Universalidad y que fueron retitularizados en la emisión TECH E-1.

Al cierre de diciembre 31 de 2005, la diferencia entre el total de activos y de pasivos de la Universalidad es positiva en \$36.753 millones, por efecto de la utilidad registrada al cierre del ejercicio, así como de las utilidades acumuladas de ejercicios anteriores.

La Universalidad BANCO CONAVI, registra ingresos operacionales relativos a la cartera titularizada al corte de diciembre 31 de 2005 por \$12.079 millones, los cuales corresponden a ingresos por intereses provenientes de los intereses de la cartera de crédito, corrección monetaria de la cartera y recuperaciones por efecto de las gestiones de cobro realizadas sobre los activos de la Universalidad. De otra parte se registran otros ingresos por valor de \$38.367 millones, los cuales corresponden a los ingresos generados por la valoración de las inversiones que mantiene la universalidad principalmente en TES Ley 546, así como la utilidad den venta de bienes recibidos en pago.

Los gastos operacionales de la Universalidad BANCO CONAVI, relativos a la cartera titularizada, a corte de diciembre 31 de 2005 ascienden a \$11.940 millones y están conformados básicamente por corrección monetaria. Por su parte se presentan los gastos financieros que corresponden a intereses de las exigibilidades por \$10.867 millones, correspondientes principalmente a la pérdida en venta de bienes recibidos en pago. Por último se encuentran los gastos de administración, compuestos por honorarios y comisiones por valor de \$984 millones.

De esta manera, la Universalidad BANCO CONAVI genera una utilidad contable a corte de diciembre 31 de 2005 por \$26.655 millones.

La situación financiera de las Universalidades se considera adecuada y ajustada a las condiciones en las cuales se ha estructurado y realizado la emisión de los títulos TECH E-1, teniendo en cuenta su reciente creación. Adicionalmente, las cuentas de sus estados financieros tienen un comportamiento acorde con los términos pactados en la emisión, de manera que no se observan riesgos significativos que puedan afectar su solvencia.

INFORME DE REPRESENTACION LEGAL DE TENEDORES

EMISOR	TITULARIZADORA COLOMBIANA – UNIVERSALIDAD TECH E-1
NIT	830.089.530-6
FECHA	ABRIL 17 DE 2006

1. INTRODUCCIÓN.

La FIDUCIARIA UNION S.A., en virtud de lo establecido en las Resoluciones 400 y 1210 de 1995 y la Resolución 775 de 2.001 de la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia Financiera, y como Representante Legal de los Tenedores de los Títulos TECH E-1, se permite presentar un informe sobre la emisión en los términos de las citadas normas.

2. CONDICIONES DE LA EMISIÓN.

Emisor:	TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. Con respaldo exclusivo en la UNIVERSALIDAD TECH E-1 y sin garantía de su propio patrimonio.
Tipo de títulos	Títulos de Titularización Hipotecaria representativos de derechos sobre la UNIVERSALIDAD TECH E-1 conformada por la TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. con fundamento en la autorización contenida la ley 546 de 1999.
Ley de Circulación	A la Orden
Activo Subyacente de la Emisión de Títulos TECH E-1	Títulos estructurados de cartera hipotecaria emitidos por la Universalidades Banco AV Villas (THB AV Villas Clase A) y Banco Conavi (THB Conavi Clase A), retitularizados a través de la Universalidad TECH E-1.
Originadores y Emisores de los Títulos Hipotecarios retitularizados	Banco Av Villas (Títulos Hipotecarios Banco Av Villas Clase A con respaldo exclusivo de la Universalidad Banco Av Villas).
	Banco Conavi (Títulos Hipotecarios Banco Conavi Clase A con respaldo exclusivo de la Universalidad Banco Conavi).
Administrador del Proceso de Titularización y de las universalidades BANCO AV VILLAS Y BANCO CONAVI	TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. con respaldo exclusivo en la UNIVERSALIDAD TECH E-1 y sin garantía de su propio patrimonio.
Proveedor Mecanismo de Cobertura:	Corporación Financiera Internacional (IFC por sus siglas en ingles)

Representante legal de los Tenedores de los TIPS E-4	Fiduciaria Unión - Fidunión S.A				
Depositario de los Títulos Hipotecarios Retitularizados:	Deceval S.A.				
Bolsa de Valores	Bolsa de Valores de Colombia BVC				
Monto de la Emisión	1.270.144.000 UVR'S equivalentes a \$182.595.266.368 Pesos Colombianos a la fecha de expedición del Reglamento TECH.				
Clases, series, plazos, tasas y modalidad de pago	Clase	Serie	Plazo	Tasa (EA)	Modalidad
	TECH E-1	2009	60 meses	6.00%	Mes venc.
	TECH E-1	2011	84 meses	6.25%	Mes venc.
Monto de la Emisión por Series	Clase			Monto UVR	
	TECH E-1 (2009)			635.072.000	
	TECH E-1 (2011)			635.072.000	
Mecanismos de Cobertura	Universalidad TECH		Mecanismo de Cobertura Parcial IFC		
	Universalidad Banco Av Villas		i) Fondo de Reserva Banco Av Villas ii) Subordinación de la Emisión Banco Av Villas . iii) Causales de Suspensión de Pagos THB Av Villas B iv) Sobrecolateralización de la emisión Banco Av Villas		
	Universalidad Banco Conavi		i) Fondo de Reserva Banco Conavi ii) Subordinación de la Emisión Banco Conavi iii) Causales de Suspensión de Pagos THB Conavi B iv) Sobrecolateralización de la emisión Banco Conavi		
Calificación de los TECH E-1	TECH E-1 2009: Triple A (AAA) TECH E-1 2011: Triple A (AAA) Otorgada por Duff & Phelp de Colombia y BRC Investor Services				

La emisión de los Títulos TECH E-1 fue realizada el 9 de junio de 2004, fecha en la cual fue suscrito el correspondiente reglamento TECH E-1. La colocación fue llevada a cabo por medio del sistema de subasta holandesa a través de la Bolsa de Valores de Colombia.

3. CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES QUE SURGEN DE LA EMISIÓN.

3.1 Destinación de los Recursos

Los recursos obtenidos a través de la colocación de los Títulos TECH E-1, fueron destinados por el emisor a la compra de las inversiones que componen el activo subyacente de la

Universalidad TECH E-1, esto es los títulos TH Banco Av Villas Clase A y TH Banco Conavi Clase A.

La compra de las inversiones fue realizada atendiendo a los parámetros de selección y a las condiciones de precio y forma de pago estipuladas en los respectivos reglamentos de las emisiones y en el prospecto de colocación. De esta manera, el emisor cumplió con lo establecido en las condiciones de la emisión respecto de la destinación de los recursos obtenidos de la colocación de los títulos TECH E-1.

3.2 Pago de Intereses y Amortizaciones a Capital

Atendiendo al procedimiento estipulado en el Reglamento de Emisión de los TECH E-1, así como también a lo previsto en el correspondiente prospecto de emisión y colocación, a la fecha el Emisor con cargo a la Universalidad TECH E-1, ha realizado los pagos mensuales previstos que comprenden tanto amortizaciones de intereses como de capital de los títulos.

En el siguiente cuadro se presenta la relación de pagos con corte al 9 de diciembre de 2005:

RESUMEN TITULOS TECH E-1 CORTE 9 DE DICIEMBRE DE 2005				
Serie	Saldo Inicial en UVR	Pago de Intereses	Prepago de Capital	Saldo Después del Pago
A-2009	635.072.000	\$ 0	\$ 0	\$ 0
A-2011	635.072.000	\$ 112.145.855	\$ 6.995.833.037	\$ 18.584.882.015
TOTAL	1.270.144.000	\$ 112.145.855	\$ 6.995.833.037	\$ 18.584.882.015
Fuente: Titularizadora Colombiana				

3.3 Mecanismos de Cobertura.

Para la emisión fueron constituidos los mecanismos de cobertura previstos en el Reglamento de Emisión de los TECH E-1, así como en el correspondiente prospecto de emisión y colocación. Dentro del presente informe se presenta mas adelante la composición de los mismos, en donde se ha venido cumpliendo con las condiciones que para el efecto fueron previstas en la emisión.

3.4 Suministro de Información.

El Emisor ha cumplido con él deber de suministrar información oportuna sobre la Universalidad TECH E-1, así como de las diferentes actividades inherentes al proceso de emisión y colocación efectuado. De igual manera, ha suministrado información financiera de la Universalidad TECH E-1 al corte de diciembre 31 de 2005, para efectos de la elaboración del presente informe.

3.5 Comisiones del Representante Legal de Tenedores.

A la fecha se ha cumplido oportunamente con el pago de las comisiones respectivas al Representante Legal de la emisión, de acuerdo con lo establecido en el contrato respectivo.

Para el efecto, cada una de las Universalidades aporta la proporción de recursos que le corresponde según lo establecido en la emisión.

4. MECANISMOS DE COBERTURA.

La emisión de los títulos TECH E-1 fue estructurada y autorizada con mecanismos de seguridad y de apoyo crediticio para cubrir los riesgos inherentes a los títulos emitidos por las universalidades BANCO AV VILLAS y BANCO CONAVI, correspondientes al riesgo de liquidez, riesgo de crédito, riesgo de contraparte, riesgo de prepago, riesgo sistémico y otros riesgos relacionados con el subyacente como son el riesgo de deterioro de garantías hipotecarias y BRP, el riesgo de muerte de los deudores y el riesgo de mercado de las inversiones temporales.

Los mecanismos de cobertura de la Emisión TECH E-1 corresponden a los mecanismos de cobertura implementados en la Universalidades BANCO AV VILLAS y BANCO CONAVI. A través de la retitularización de los Títulos TH BANCO AV VILLAS Y TH BANCO CONAVI se trasladan a los Tenedores de los TECH E-1 los beneficios de los mecanismos de cobertura de las citadas universalidades. Adicionalmente la Universalidad TECH E-1 cuenta con una garantía parcial otorgada por la IFC, estos se describen a continuación:

4.1 Universalidad TECH E-1 - Mecanismo de Cobertura Parcial IFC.

Es un mecanismo que se aplica de manera exclusiva como cobertura para los Títulos TECH E-1, este se encuentra estructurado como una línea de crédito rotativa a cargo de la IFC para proveer recursos a la Universalidad TECH para cubrir total o parcialmente los Defectos del Flujo Recaudado. El Mecanismo de Cobertura Parcial IFC tiene un monto máximo equivalente al menor valor entre en pesos colombianos (a) 63.507.200 UVR y (b) 5% del saldo de capital de los TECH a la fecha de liquidación.

Habrá lugar a la solicitud de desembolso de los recursos del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC cuando en la Fecha de Liquidación se establece la existencia de un Defecto del Flujo Recaudado.

4.2 Universalidad BANCO AV VILLAS.

a. Fondo de Reserva BANCO AV VILLAS

Se aplica exclusivamente como cobertura para los títulos THB BANCO AV VILLAS – A, está compuesto por títulos negociables representados en TES Ley 546 y el componente en efectivo aportado por el Banco Av Villas. La cuantía mínima del Fondo de Reserva BANCO AV VILLAS será el equivalente al 11% del Saldo de Capital Total de los THB BANCO AV VILLAS a la fecha de liquidación. Los excedentes del Fondo de Reserva BANCO AV VILLAS harán parte del flujo recaudado.

b. Subordinación de la Emisión BANCO AV VILLAS.

La subordinación de la Emisión BANCO AV VILLAS es un mecanismo aplicable como cobertura para los THB BANCO AV VILLAS Clase A, en virtud del cual el pago de intereses y capital de los THB BANCO AV VILLAS Clases B y C se sujeta y condiciona al pago previo de

los intereses y capital de los THB BANCO AV VILLAS Clase A y a la prelación pagos que tengan una prioridad de pago superior al pago de intereses y capital de los THB BANCO AV VILLAS Clase A.

c. Causales de Suspensión de Pagos THB AV VILLAS - B.

Es un mecanismo de cobertura que da permite la suspensión de pagos de intereses de los THB AV VILLAS – B, así como el pago de capital anticipado de los THB BANCO AV VILLAS – A en los términos y condiciones del Reglamento y del Prospecto de Colocación.

d. Sobrecolateralización.

La sobrecolateralización es un mecanismo de cobertura en virtud del cual los activos de la Universalidad BANCO AV VILLAS, excede el monto de emisión de los títulos THB BANCO AV VILLAS , destinados a cubrir potenciales defectos en el Flujo Recaudado Banco Av Villas.

Este se establece como la sumatoria entre las provisiones registradas contablemente sobre los créditos titularizados, el saldo del pasivo diferido de los créditos hipotecarios en balance y los registros contables por concepto de saldos de corrección monetaria de los créditos hipotecarios en cuentas contingentes, saldos de intereses de los créditos hipotecarios en cuentas contingentes y saldos de pago por cuentas de clientes en cuentas contingentes.

4.3 Universalidad BANCO CONAVI.

a. Fondo de Reserva BANCO CONAVI

Se aplica exclusivamente como cobertura para los títulos THB BANCO CONAVI – A, está compuesto por los títulos negociables representados en TES Ley 546 y el componente en efectivo aportado por el Banco CONAVI. La cuantía mínima del Fondo de Reserva BANCO CONAVI será el equivalente al 11% del Saldo de Capital Total de los THB BANCO CONAVI a la fecha de liquidación. Los excedentes del Fondo de Reserva BANCO CONAVI harán parte del flujo recaudado.

b. Subordinación de la Emisión BANCO CONAVI.

La subordinación de la Emisión BANCO CONAVI es un mecanismo aplicable como cobertura para los THB BANCO CONAVI - A, en virtud del cual el pago de intereses y capital de los THB BANCO CONAVI Clases B y C se sujeta y condiciona al pago previo de los intereses y capital de los THB BANCO CONAVI - A y a la prelación pagos que tengan una prioridad de pago superior al pago de intereses y capital de los THB BANCO CONAVI - A.

c. Causales de Suspensión de Pagos THB BANCO CONAVI - B.

Es un mecanismo de cobertura que permite la suspensión de pagos de intereses de los THB BANCO CONAVI – B, así como el pago de capital anticipado de los THB BANCO CONAVI – A en los términos y condiciones del Reglamento y del Prospecto de Colocación.

d. Sobrecolateralización.

La sobrecolateralización es un mecanismo de cobertura en virtud del cual los activos de la Universalidad BANCO CONAVI, excede el monto de emisión de los títulos THB BANCO CONAVI, destinados a cubrir potenciales defectos en el Flujo Recaudado Banco Av Villas.

Este se establece como la sumatoria entre las provisiones registradas contablemente sobre los créditos titularizados, el saldo del pasivo diferido de los créditos hipotecarios en balance y los registros contables por concepto de saldos de corrección monetaria de los créditos hipotecarios en cuentas contingentes, saldos de intereses de los créditos hipotecarios en cuentas contingentes y saldos de pago por cuentas de clientes en cuentas contingentes.

5. COMPOSICIÓN DE LOS TECH E-1 EMITIDOS.

En el cuadro que se presenta a continuación, se resume la composición de los títulos emitidos al corte del 9 de diciembre de 2005:

SALD EMISION TECH E-1 CORTE 9 DE DICIEMBRE DE 2005		
Serie	Saldo en \$ millones	Participación
A-2009	\$ 0	0,00%
A-2011	\$ 18.585	100,00%
TOTAL	\$ 18.585	100,00%
Fuente: Titularizadora Colombiana		

Al respecto es importante a notar que el 9 de marzo de 2006 se llevó a cabo la redención total de la Titularización TECH E-1, no obstante lo anterior continúan vigentes los títulos THB Banco Conavi Calses B y C y THB Av Villas Clases B y C.

6. COMENTARIO SOBRE LA SITUACION FINANCIERA DE LAS UNIVERSALIDADES TECH E-1, BANCO AV VILLAS y BANCO CONAVI.

Teniendo en cuenta la estructura de la emisión, se presenta a continuación el análisis de los principales rubros que componen los estados financieros de cada una de las Universalidades TECH E-1, BANCO CONAVI y BANCO AV VILLAS, con base en los estados financieros con corte a diciembre 31 de 2005, de manera comparativa con los cortes semestrales anteriores. Para efectos de este informe y en tanto la colocación de la emisión se llevó a cabo en junio de 2004, el primer comparativo se realizó con los estados financieros con corte al 31 de agosto de 2004, los cuales fueron los primeros estados disponibles de las citadas universalidades.

6.1 Universalidad TECH E-1.**6.1.1 Principales Cifras del Balance.**

BALANCE GENERAL(\$miles)	31-Ago-04	31-Dic-04	01-Jun-05	01-Dic-05
Activo Total	\$ 186.579.055	\$ 151.043.505	\$ 85.608.072	\$ 18.661.248
Disponible	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Inversiones	\$ 186.579.055	\$ 151.043.505	\$ 85.608.072	\$ 18.661.248
Pasivo Total	\$ 186.578.840	\$ 151.043.443	\$ 85.607.867	\$ 18.661.039
Cuentas por Pagar	\$ 2.054.606	\$ 439.636	\$ 261.738	\$ 57.054
Títulos de Inversión en Circulación	\$ 184.524.234	\$ 150.603.807	\$ 85.346.129	\$ 18.603.985
Patrimonio - Bienes Universalidad	\$ 215	\$ 62	\$ 205	\$ 209

Activos

La Universalidad TECH E-1 registra activos por \$18.8618 millones al corte de diciembre 31 de 2005 disminuyendo un 87.65% frente a los niveles presentados en junio de 2004 y un 78.20% respecto de diciembre del mismo año. Estos se encuentran conformados básicamente por las inversiones correspondientes a los títulos emitidos por las Universalidades BANCO CONAVI y BANCO AV VILLAS, los cuales se encuentran clasificados como inversiones para mantener hasta el vencimiento y valorados a precios de mercado según las disposiciones vigentes sobre la materia.

Pasivos

Los pasivos totales al cierre de diciembre 31 de 2005 ascienden a \$18.661 millones acorde con los activos y dentro de su composición se encuentran cuentas por pagar que ascienden a \$57 millones, correspondientes a la causación de intereses de los títulos de inversión en circulación al cierre del mes y la cuenta Títulos de Inversión en Circulación por \$18.604 millones, correspondientes al saldo en circulación de los títulos emitidos por la Universalidad.

Patrimonio

Al cierre de diciembre 31 de 2005 la Universalidad presenta una diferencia positiva de \$209 mil entre los activos y pasivos de la misma, dentro de la cual se encuentra la utilidad contable registrada al cierre del ejercicio por valor de \$147 mil.

En la composición de las cuentas del balance de la Universalidad TECH E-1 se observa que todos los rubros guardan una consistencia con los términos establecidos en la emisión.

6.1.2 Principales Cifras del Estado de Resultados.

ESTADO DE RESULTADOS (\$miles)	31-Ago-04	31-Dic-04	01-Jun-05	01-Dic-05
Ingresos Operacionales	\$ 3.671.503	\$ 7.161.405	\$ 7.302.881	\$ 9.110.030
Financieros	\$ 3.671.503	\$ 7.161.405	\$ 7.302.881	\$ 9.110.030
Gastos Operacionales	\$ 3.671.288	\$ 7.161.343	\$ 7.302.738	\$ 9.109.883
Intereses exigibilidades	\$ 1.895.338	\$ 4.655.676	\$ 3.006.553	\$ 4.154.779
Corrección Monetaria UVR	\$ 1.775.950	\$ 2.505.667	\$ 4.296.186	\$ 4.955.104
Resultado del ejercicio	\$ 215	\$ 62	\$ 143	\$ 147

Ingresos Operacionales.

La Universalidad TECH E-1 registra ingresos a diciembre 31 de 2005 por \$9.110 millones, compuestos básicamente por los ingresos financieros provenientes de la valoración de las inversiones realizadas por la Universalidad, donde se encuentran los títulos BANCO CONAVI y BANCO AV VILLAS que corresponden al activo subyacente del proceso de titularización, valorados mediante el método de tasa interna de retorno.

Gastos Operacionales.

Los gastos operacionales de la Universalidad TECH E-1 al cierre de diciembre 31 de 2005 ascienden a \$9.109,8 millones, los cuales están conformados en su totalidad por Intereses de las Exigibilidades correspondientes a la causación de los rendimientos pactados en los títulos que conforman la emisión y la corrección monetaria.

De esta manera, la Universalidad TECH E-1 genera una utilidad contable al cierre de diciembre 31 de 2005 de \$147 mil.

6.1.3 Principales Indicadores Financieros.

INDICADORES FINANCIEROS	31-Ago-04	31-Dic-04	01-Jun-05	01-Dic-05
RENTABILIDAD				
Rentabilidad del activo	0,0001%	0,0000%	0,0002%	0,0008%
EFICIENCIA FINANCIERA				
Margen Financiero Neto	0,0058%	0,0009%	0,0020%	0,0016%
EFICIENCIA ADMINISTRATIVA				
Gastos Operacionales / Activo Total	1,97%	4,74%	8,53%	48,82%
Gastos Oper / Ing Operacionales	99,9942%	99,9991%	99,9980%	99,9984%
LIQUIDEZ				
Razón Corriente (veces)	0,00	0,00	0,00	0,00
Capital de Trabajo	-\$ 2.054.606	-\$ 439.636	-\$ 261.738	-\$ 57.054

El cuadro anterior refleja los principales indicadores financieros de la Universalidad TECH E-1. Es importante resaltar que debido a los pequeños niveles de utilidad registradas por la Universalidad los indicadores de rentabilidad no entregan información relevante sobre el desempeño de esta. Estos indicadores aún no reflejan en su integridad la tendencia del proceso de titularización, pero están acordes con la estructura del mismo.

6.2 Universalidad BANCO CONAVI.

6.2.1 Principales Cifras del Balance.

BALANCE GENERAL (\$ millones)	31-Ago-04	31-Dic-04	30-Jun-05	31-Dic-05
Activo Total	\$ 141.451	\$ 135.703	\$ 128.274	\$ 103.733
Disponible	\$ 14.481	\$ 6.039	\$ 3.541	\$ 5.369
Inversiones	\$ 29.701	\$ 30.887	\$ 28.112	\$ 11.407
Cartera Créditos de Vivienda	\$ 95.430	\$ 85.907	\$ 70.077	\$ 57.178
Cuentas por Cobrar	\$ 481	\$ 1.369	\$ 3.135	\$ 2.270
Bienes Recibidos en Pago	\$ 1.359	\$ 11.501	\$ 23.409	\$ 27.510
Pasivo Total	\$ 139.311	\$ 125.604	\$ 107.118	\$ 66.980
Cuentas por Pagar	\$ 2.824	\$ 1.467	\$ 3.103	\$ 4.030
Títulos de Inversión en Circulación	\$ 136.487	\$ 124.138	\$ 104.015	\$ 62.950
Patrimonio - Bienes Universalidad	\$ 2.140	\$ 10.099	\$ 21.156	\$ 36.753
Utilidad del Ejercicio	\$ 0	\$ 10.210	\$ 11.057	\$ 26.655
Utilidades / Pérdidas Ejercicios Anteriores	\$ 0	-\$ 112	\$ 10.099	\$ 10.099

Activos.

La Universalidad BANCO CONAVI registra activos por \$103.733 millones al corte de diciembre 31 de 2005 y sus principales rubros se explican a continuación:

- El rubro de Disponible asciende a \$5.369 millones y corresponde a los valores que la Universalidad BANCO CONAVI mantiene como de alta liquidez, los cuales atienden los requerimientos establecidos en el prospecto de colocación.
- El rubro de inversiones, que asciende a \$11.406 millones, incluye los TES Ley 546 que garantizan la emisión.
- La cartera de créditos de vivienda asciende a \$57.178 millones y corresponde fundamentalmente a los créditos de vivienda transferidos a la Universalidad y que conforman también el activo subyacente de la misma.

En el siguiente cuadro se presenta la clasificación de los créditos al corte de diciembre 31 de 2005:

Calificación Cartera Universalidad Banco Conavi (\$ mm)					
Calif.	Dic-04	Jun-05	Dic-05	% Part Dic 04	% Part Dic 05
A	\$ 1.640	\$ 510	\$ 845	1,91%	1,48%
B	\$ 322	\$ 863	\$ 552	0,37%	0,97%
C	\$ 933	\$ 3.876	\$ 371	1,09%	0,65%
D	\$ 2.408	\$ 3.063	\$ 122	2,80%	0,21%
E	\$ 80.605	\$ 61.767	\$ 55.287	93,83%	96,69%
Total	\$ 85.907	\$ 70.077	\$ 57.178	100,00%	100,00%

Cabe anotar que la composición de la cartera, al momento de la realización de la emisión de los Títulos de la Universalidad BANCO CONAVI, cumplió con los parámetros de selección establecidos para el proceso y que se encuentran detallados en el prospecto de colocación.

En general se observa que la composición de los activos de la Universalidad BANCO CONAVI se ajusta a las condiciones generales de la emisión.

- d. Cuentas por cobrar por valor de \$2.270 millones que incluye intereses, pagos por cuenta de clientes y diversas.
- e. Bienes recibidos en dación de pago por valor de \$27.510 millones, acordes con las condiciones de la cartera titularizada.

Pasivos

Los pasivos totales al cierre de diciembre 31 de 2005 ascienden a \$66.980 millones y dentro de su composición se destacan los siguientes saldos:

- a. Las Cuentas por Pagar que ascienden a \$4.030 millones, las cuales se encuentran conformadas principalmente por intereses por pagar por \$215 millones, los cuales corresponden a la causación de intereses de los títulos emitidos y prometidos por los compradores para bienes inmuebles por \$3.813 millones.
- b. La cuenta Títulos de Inversión en Circulación por \$62.950 millones, correspondientes a los títulos THB CONAVI – A, THB CONAVI – B, THB CONAVI – B emitidos por la Universalidad y que fueron retitularizados en la emisión TECH E-1.

Patrimonio.

Al cierre de diciembre 31 de 2005, la diferencia entre el total de activos y de pasivos de la Universalidad es positiva en \$36.753 millones, por efecto de la utilidad registrada al cierre del ejercicio, así como de las utilidades acumuladas de ejercicios anteriores.

En la composición de las cuentas del balance de la Universalidad BANCO CONAVI se observa que todos los rubros guardan una consistencia con los términos establecidos en la emisión.

6.2.2 Principales Cifras del Estado de Resultados.

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS (\$millones)	31-Ago-04	31-Dic-04	30-Jun-05	31-Dic-05
Ingresos Operacionales	\$ 6.032	\$ 18.840	\$ 6.060	\$ 12.079
Ingresos de Cartera	\$ 6.032	\$ 18.840	\$ 6.060	\$ 12.079
Gastos Operacionales	\$ 0	\$ 5.507	\$ 7.996	\$ 11.940
Gastos de Cartera	\$ 0	\$ 5.507	\$ 7.996	\$ 11.940
Utilidad Neta de Cartera	\$ 6.032	\$ 13.333	-\$ 1.936	\$ 139
Otros Ingresos	\$ 628	\$ 1.088	\$ 19.641	\$ 38.367
Otros Costos	\$ 2.923	\$ 3.616	\$ 6.026	\$ 10.867
Gastos de Administración	\$ 1.597	\$ 595	\$ 622	\$ 984
Resultado del ejercicio	\$ 2.140	\$ 10.210	\$ 11.057	\$ 26.655

Ingresos.

La Universalidad BANCO CONAVI, registra ingresos operacionales relativos a la cartera titularizada al corte de diciembre 31 de 2005 por \$12.079 millones, los cuales corresponden a ingresos por intereses provenientes de los intereses de la cartera de crédito, corrección monetaria de la cartera y recuperaciones por efecto de las gestiones de cobro realizadas sobre los activos de la Universalidad.

La universalidad registra otros ingresos por valor de \$38.367 millones, los cuales corresponden a los ingresos generados por la valoración de las inversiones que mantiene la universalidad principalmente en TES Ley 546, así como la utilidad den venta de bienes recibidos en pago.

Gastos.

Los gastos operacionales de la Universalidad BANCO CONAVI, relativos a la cartera titularizada, a corte de diciembre 31 de 2005 ascienden a \$11.940 millones y están conformados básicamente por corrección monetaria.

De otra parte se presentan los gastos financieros que corresponden a intereses de las exigibilidades por \$10.867 millones, correspondientes principalmente a la pérdida en venta de bienes recibidos en pago. Por último se encuentran los gastos de administración, compuestos por honorarios y comisiones por valor de \$984 millones.

De esta manera, la Universalidad BANCO CONAVI genera una utilidad contable a corte de diciembre 31 de 2005 por \$26.655 millones.

6.2.3 Principales Indicadores Financieros.

INDICADORES FINANCIEROS	31-Ago-04	31-Dic-04	30-Jun-05	31-Dic-05
RENTABILIDAD				
Rentabilidad del activo	1,51%	7,52%	8,62%	25,70%
CARTERA				
Cartera Neta / Activo Total	67,46%	63,31%	54,63%	55,12%
BRP's / Activo Total	0,96%	8,48%	18,25%	26,52%
EFICIENCIA ADMINISTRATIVA				
Gastos Operacionales / Activo Total	0,00%	4,06%	6,23%	11,51%
Gastos Operacionales / Ingresos Operacionales	0,00%	29,23%	131,94%	98,85%
LIQUIDEZ				
Razón Corriente (veces)	15,81	26,11	11,21	4,73
Capital de Trabajo	\$ 41.838	\$ 36.828	\$ 31.684	\$ 15.015

El cuadro anterior refleja los principales indicadores financieros de la Universalidad BANCO CONAVI al corte de diciembre 31 de 2005. Estos indicadores a están acordes con la estructura del mismo.

6.3 Universalidad BANCO AV VILLAS.

6.3.1 Principales Cifras del Balance.

BALANCE GENERAL (\$ millones)	31-Ago-04	31-Dic-04	30-Jun-05	31-Dic-05
Activo Total	\$ 170.991	\$ 158.154	\$ 106.812	\$ 70.614
Disponible	\$ 14.251	\$ 5.463	\$ 3.318	\$ 3.275
Inversiones	\$ 38.532	\$ 37.122	\$ 18.241	\$ 682
Cartera Créditos de Vivienda	\$ 105.251	\$ 91.075	\$ 60.553	\$ 45.420
Cuentas por Cobrar	\$ 2.195	\$ 3.047	\$ 3.322	\$ 2.983
Bienes Recibidos en Pago	\$ 10.762	\$ 21.447	\$ 21.378	\$ 18.254
Pasivo Total	\$ 166.889	\$ 143.056	\$ 101.203	\$ 54.646
Cuentas por Pagar	\$ 3.173	\$ 1.518	\$ 1.648	\$ 909
Títulos de Inversión en Circulación	\$ 156.951	\$ 135.870	\$ 94.833	\$ 49.963
Otros Pasivos	\$ 6.765	\$ 5.668	\$ 4.722	\$ 3.774
Patrimonio - Bienes Universalidad	\$ 4.102	\$ 15.098	\$ 5.609	\$ 15.968

Activos.

La Universalidad BANCO AV VILLAS registra activos por \$70.614 millones al corte de diciembre 31 de 2005 y sus principales rubros se explican a continuación:

- El rubro de Disponible asciende a \$3.275 millones y corresponde a los valores que la Universalidad BANCO AV VILLAS mantiene como de alta liquidez, los cuales atienden los requerimientos establecidos en el prospecto de colocación.
- El rubro de inversiones, que asciende a \$682 millones, incluye los TES Ley 546.
- La cartera de créditos de vivienda asciende a \$45.240 millones y corresponde fundamentalmente a los créditos de vivienda transferidos a la Universalidad y que conforman también el activo subyacente de la misma.

En el siguiente cuadro se presenta la clasificación de los créditos al corte de diciembre 31 de 2005:

Calificación Cartera Universalidad Banco Av Villas (\$ mm)					
Calificación	Dic-04	Jun-05	Dic-05	% Part Dic 04	% Part Dic 04
A	\$ 670	\$ 652	\$ 319	0,40%	0,28%
B	\$ 1.084	\$ 619	\$ 515	0,65%	0,45%
C	\$ 342	\$ 418	\$ 204	0,20%	0,18%
D	\$ 2.895	\$ 363	\$ 326	1,73%	0,29%
E	\$ 162.119	\$ 136.318	\$ 112.269	97,01%	98,80%
Total	\$ 167.110	\$ 138.370	\$ 113.633	100,00%	100,00%
Provision	\$ 76.035	\$ 77.816	\$ 68.214		
Cartera Neta	\$ 91.075	\$ 60.554	\$ 45.419		

Cabe anotar que la composición de la cartera, al momento de la realización de la emisión de los Títulos de la Universalidad BANCO AV VILLAS, cumplió con los parámetros de selección establecidos para el proceso y que se encuentran detallados en el prospecto de colocación.

En general se observa que la composición de los activos de la Universalidad BANCO AV VILLAS se ajusta a las condiciones generales de la emisión.

- d. Cuentas por cobrar por valor de \$2.983 millones que incluye intereses, pagos por cuenta de clientes y diversas.
- e. Bienes recibidos en dación de pago por valor de \$18.254 millones, acordes con las condiciones de la cartera titularizada.

Pasivos

Los pasivos totales al cierre de diciembre 31 de 2005 ascienden a \$54.646 millones y dentro de su composición se destacan los siguientes saldos:

- a. Las Cuentas por Pagar que ascienden a \$909 millones, las cuales se encuentran conformadas principalmente por los rubros de intereses por pagar que corresponden a la causación de intereses de los títulos emitidos y prometientes compradores.
- b. La cuenta Títulos de Inversión en Circulación por \$49.963 millones, correspondientes a los títulos THB AV VILLAS – A, THB AV VILLAS – B, THB AV VILLAS – B emitidos por la Universalidad y que fueron retitularizados en la emisión de los TECH E-1.
- c. Otros pasivos por \$3.774 millones compuestos por pasivos diferidos.

Patrimonio.

Al cierre de diciembre 31 de 2005, la diferencia entre el total de activos y de pasivos de la Universalidad es positiva en \$15.968 millones, por efecto de la UTILIDAD registrada al cierre del ejercicio.

En la composición de las cuentas de la Universalidad BANCO AV VILLAS se observa que todos los rubros guardan una consistencia con los términos establecidos en la emisión.

6.3.2 Principales Cifras del Estado de Resultados.

ESTADO DE RESULTADOS (\$millones)	31-Ago-04	31-Dic-04	30-Jun-05	31-Dic-05
Ingresos Operacionales	\$ 13.111	\$ 34.634	\$ 29.191	\$ 54.255
Ingresos de Cartera	\$ 13.111	\$ 34.634	\$ 29.191	\$ 54.255
Gastos Operacionales	\$ 5.519	\$ 13.642	\$ 17.500	\$ 29.938
Gastos de Cartera	\$ 5.519	\$ 13.642	\$ 17.500	\$ 29.938
Utilidad Neta de Cartera	\$ 7.592	\$ 20.992	\$ 11.691	\$ 24.317
Otros Ingresos	\$ 1.005	\$ 2.017	\$ 2.314	\$ 2.869
Otros Costos - Financieros	\$ 3.203	\$ 6.179	\$ 6.909	\$ 9.330
Gastos de Administración	\$ 1.292	\$ 1.733	\$ 554	\$ 955
Resultado del ejercicio	\$ 4.102	\$ 15.098	\$ 6.542	\$ 16.901

Ingresos.

La Universalidad BANCO AV VILLAS, registra ingresos operacionales relativos a la cartera titularizada al corte de diciembre 31 de 2005 por \$54.255 millones, correspondientes a ingresos por intereses de la cartera de crédito, corrección monetaria y recuperaciones.

La universalidad registra otros ingresos por valor de \$2.869 millones, los cuales corresponden a los ingresos generados por la valoración de las inversiones que mantiene la universalidad principalmente en TES Ley 546,

Gastos.

Los gastos operacionales de la Universalidad BANCO AV VILLAS, relativos a la cartera titularizada, a corte de diciembre 31 de 2005 ascienden a \$29.938 millones y están compuestos básicamente por la pérdida en recuperación de cartera, pérdida en venta de bienes recibidos en pago y otros diversos por y provisiones.

De otra parte se presentan los gastos financieros que corresponden a intereses de las exigibilidades por \$9.330 millones, correspondientes a la causación de los rendimientos pactados en el título que conforma la emisión. Por último se encuentran los gastos de administración, compuestos por honorarios y comisiones por valor de \$955 millones.

De esta manera, la Universalidad BANCO AV VILLAS genera una utilidad contable a corte de diciembre 31 de 2005 por \$16.901 millones.

6.3.3 Principales Indicadores Financieros.

INDICADORES FINANCIEROS	31-Ago-04	31-Dic-04	30-Jun-05	31-Dic-05
RENTABILIDAD				
Rentabilidad del activo	2,40%	9,55%	6,12%	23,93%
CARTERA				
Cartera Neta / Activo Total	61,55%	57,59%	56,69%	64,32%
BRP's / Activo Total	6,29%	13,56%	20,01%	25,85%
EFICIENCIA ADMINISTRATIVA				
Gastos Operacionales / Activo Total	3,23%	8,63%	16,38%	42,40%
Gastos Operacionales / Ingresos Operacionales	42,09%	39,39%	59,95%	55,18%
LIQUIDEZ				
Razón Corriente (veces)	5,53	6,35	3,91	1,48
Capital de Trabajo	\$ 45.040	\$ 38.446	\$ 18.511	\$ 2.257

El cuadro anterior refleja los principales indicadores financieros de la Universalidad BANCO AV VILLAS al corte de diciembre 31 de 2005. Estos indicadores con la estructura del proceso de titularización.

6.4 Conclusión.

La situación financiera de las Universalidades se considera adecuada y ajustada a las condiciones en las cuales se ha estructurado y realizado la emisión de los títulos TECH E-1. Adicionalmente, las cuentas de sus estados financieros tienen un comportamiento acorde con los términos pactados en la emisión, de manera que no se observan riesgos significativos que puedan afectar su solvencia.

7. HECHOS RELEVANTES.

7.1 Calificación de los Títulos TECH E-1 2.003.

Las sociedades calificadoras de valores BRC Investor Services S.A. y Duff and Phelps de Colombia S.A. calificaron Triple A (AAA) a las dos series de la titularización estructurada de cartera hipotecaria "TECH E-1", la cual es otorgada a emisiones con la más alta calidad crediticia, donde los factores de riesgo son casi inexistentes.

Respecto de las universalidades BANCO AV VILLAS y BANCO CONAVI, dichas sociedades calificadoras otorgaron las siguientes calificaciones:

Universalidad Banco Av Villas		Universalidad Banco Conavi	
THB Banco Av Villas A	AA +	THB Banco Conavi A	AA +
THB Banco Av Villas B	A +	THB Banco Conavi B	AA
THB Banco Av Villas C1	BBB	THB Banco Conavi C1	A -
THB Banco Av Villas C2	BB	THB Banco Conavi C2	BBB +
THB Banco Av Villas C3	B	THB Banco Conavi C3	BBB

7.2 Cobertura Seguro de Depósitos.

Es importante aclarar que los TECH E-1, no se encuentran amparados por el seguro de depósitos de que trata el artículo 1o. de la Resolución 002 de 1.996, que modificó el artículo 2o. de la Resolución No. 1 de 1986, expedidas ambas por FOGAFIN.

7.3 Hechos Relevantes.

A la fecha de este informe no se conoce ningún hecho relevante que constituya un riesgo significativo para las Universalidades TECH E-1, BANCO CONAVI y BANCO AV VILLAS, que pueda afectar la calidad de la emisión o de los mecanismos de cobertura definidos en el Prospecto de Colocación.

8. DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES.

La FIDUCIARIA UNION S.A. no tiene ninguna inhabilidad para seguir ejerciendo la representación legal de los tenedores de los Títulos TECH E-1, de conformidad con las circunstancias señaladas en las Resoluciones 400 y 1210 de 1995 y la Resolución 775 de 2.001 expedidas por la Superintendencia de Valores, hoy Superintendencia Financiera.

9. PRESENTACION DEL INFORME.

El presente informe estará a disposición de los tenedores de los títulos TECH E-1 en las siguientes entidades:

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
BOLSA DE VALORES DE COLOMBIA S.A.
FIDUCIARIA UNION S.A.

10. CERTIFICACION DEL CONTENIDO DEL INFORME A LOS TENEDORES.

La FIDUCIARIA UNION S.A., como representante legal de los tenedores de Títulos TECH E-1, certifica la debida diligencia empleada en la verificación del contenido del informe, la veracidad del mismo y que en el mismo no se presentan omisiones de información que revistan de materialidad y que puedan afectar la decisión de los tenedores de los títulos.

SIMEÓN QUINTERO RODRÍGUEZ
Representante Legal
FIDUCIARIA UNION S.A.

ANEXO No 1
ESTADOS FINANCIEROS UNIVERSALIDAD TECH E-1
Diciembre 31 de 2005

ANEXO No 2
ESTADOS FINANCIEROS UNIVERSALIDAD BANCO CONAVI
Diciembre 31 de 2005

ANEXO No 3
ESTADOS FINANCIEROS UNIVERSALIDAD BANCO AV VILLAS
Diciembre 31 de 2005