

<p style="text-align: center;">RESUMEN EJECUTIVO INFORME DE REPRESENTACION LEGAL DE TENEDORES DE TITULOS TECH E-1, THB AV VILLAS Y THB CONAVI</p>
--

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, THB AV VILLAS y THB CONAVI se permite presentar un informe sobre las mencionadas emisiones en los términos de las citadas normas.

No obstante los títulos TECH E-1 fueron redimidos en su totalidad el 9 de abril de 2006, de acuerdo con lo establecido en el contrato de representación legal de tenedores, el presente informe contiene el análisis correspondiente a las universalidades Banco V Villas y Banco Conavi, en tanto se encuentran vigentes los Títulos THB AV VILLAS Clase B y Clase C y los Títulos THB CONAVI Clase B y Clase C.

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

Universalidad Banco Av Villas:

La Universalidad BANCO AV VILLAS registra activos por \$57.892 millones al corte de junio 30 de 2006 y sus principales rubros son el disponible que asciende a \$3.329 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 asciende a \$491 millones, incluye los TES Ley 546; la cartera de créditos de vivienda por valor de \$36.425 millones y corresponde fundamentalmente a los créditos de vivienda transferidos a la Universalidad y que conforman también el activo subyacente de la misma; cuentas por cobrar por valor de \$3.363 millones que incluye intereses, pagos por cuenta de clientes y diversas y bienes recibidos en dación de pago por valor de \$14.284 millones, acordes con las condiciones de la cartera titularizada.

Los pasivos totales al cierre de junio 30 de 2006 ascienden a \$31.582 millones y dentro de su composición se destacan las Cuentas por Pagar que ascienden a \$1.297 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; la cuenta Títulos de Inversión en Circulación por \$27.131 millones, correspondientes a los títulos THB AV VILLAS Clases B y C emitidos por la Universalidad y que se encuentran vigentes y otros pasivos por \$3.154 millones compuestos por pasivos diferidos.

Al cierre de junio 30 de 2006, la diferencia entre el total de activos y de pasivos de la Universalidad es positiva en \$26.310 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 junio 30 de 2006 por \$20.810 millones, correspondientes a ingresos por intereses de la cartera de crédito, corrección monetaria y recuperaciones.

La universalidad registra otros ingresos por valor de \$85 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 junio 30 de 2006 ascienden a \$8.829 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 \$1.479 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 \$415 millones.

De esta manera, la Universalidad BANCO AV VILLAS genera una utilidad contable a corte de junio 30 de 2006 por \$10.172 millones.

Universalidad Banco Conavi:

La Universalidad BANCO CONAVI registra activos por \$82.701 millones al corte de junio 30 de 2006 y sus principales rubros corresponden a Disponible que asciende a \$4.621 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; las inversiones por \$282 millones, incluye recursos mantenidos en fondos de inversión; la cartera de créditos de vivienda que asciende a \$47.784 millones y corresponde fundamentalmente a los créditos de vivienda transferidos a la Universalidad y que conforman también el activo subyacente de la misma; cuentas por cobrar por valor de \$2.105 millones que incluye intereses, pagos por cuenta de clientes y diversas y bienes recibidos en dación de pago por valor de \$27.909 millones, acuerdos con las condiciones de la cartera titularizada.

Los pasivos totales al cierre de junio 30 de 2006 ascienden a \$36.507 millones y dentro de su composición se destacan las Cuentas por Pagar que ascienden a \$9.702 millones, las cuales se encuentran conformadas principalmente por intereses por pagar que corresponden a la causación de intereses de los títulos emitidos y la cuenta Títulos de Inversión en Circulación por \$26.806 millones, correspondientes a los títulos THB CONAVI Clases B y C emitidos por la Universalidad y que se encuentran vigentes.

Al cierre de junio 30 de 2006, la diferencia entre el total de activos y de pasivos de la Universalidad es positiva en \$46.193 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 junio 30 de 2006 por \$3.682 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 \$12.973 millones, los cuales corresponden a los ingresos generados por la valoración de las inversiones, 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 junio 30 de 2006 ascienden a \$2.615 millones y están conformados básicamente por corrección monetaria.

De otra parte se presentan los gastos financieros que corresponden a intereses de las exigibilidades por \$4.251 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 \$350 millones.

De esta manera, la Universalidad BANCO CONAVI genera una utilidad contable a corte de junio 30 de 2006 por \$9.440 millones.

La situación financiera de las Universalidades se considera adecuada y ajustada a las condiciones en las cuales se estructuraron y realizaron las emisiones de los títulos THB AV VILLAS y THB CONAVI. Adicionalmente, las cuentas de sus estados financieros tienen un comportamiento acorde con los términos pactados en las respectivas emisiones, 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 BANCO AV VILLAS – UNIVERSALIDAD BANCO AV VILLAS BANCO CONAVI – UNIVERSALIDAD BANCO CONAVI
FECHA	SEPTIEMBRE 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, THB AV VILLAS y THB CONAVI se permite presentar un informe sobre las mencionadas emisiones en los términos de las citadas normas.

No obstante los títulos TECH E-1 fueron redimidos en su totalidad el 9 de abril de 2006, de acuerdo con lo establecido en el contrato de representación legal de tenedores, el presente informe contiene el análisis correspondiente a las universalidades Banco V Villas y Banco Conavi, en tanto se encuentran vigentes los Títulos THB AV VILLAS Clase B y Clase C y los Títulos THB CONAVI Clase B y Clase C.

2. CONDICIONES DE LAS EMISIONES.

TITULOS TECH E- 1:

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.
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).				
Proveedor Mecanismo de Cobertura:	Corporación Financiera Internacional (IFC por sus siglas en ingles)				
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		
Calificación de los TECH E-1	TECH E-1 2009: Triple A (AAA) TECH E-1 2011: Triple A (AAA) Otorgada por Duff & Phelps 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. A la fecha de realización del presente informe los Títulos TECH E-1 se encuentran completamente redimidos y sus respectivas inscripciones en el Registro Nacional de Valores y Emisores y en la Bolsa de Valores de Colombia debidamente canceladas.

TITULOS THB AV VILLAS:

Emisor:	BANCO AV VILLAS Con respaldo exclusivo en la UNIVERSALIDAD BANCO AV VILLAS y sin garantía de su propio patrimonio.
Tipo de títulos	Títulos de Titularización Hipotecaria representativos de derechos sobre la UNIVERSALIDAD BANCO AV VILLAS conformada por el BANCO AV VILLAS con fundamento en la autorización contenida la ley 546 de 1999.
Activo Subyacente de la Emisión de Títulos THB AV VILLAS	Cartera hipotecaria del BANCO AV VILLAS, la cual se encuentra en su mayoría al cobro judicial, debidamente separada patrimonialmente de la demás cartera del Banco Av Villas a través de la Universalidad Banco Av Villas.
Monto de la Emisión	1.080.349.000 UVR'S

	Clase	Serie	Plazo	Tasa (EA)	Modalidad
Clases, series, plazos, tasas y modalidad de pago	THB AV VILLAS CLASE A	A-2011	84 meses	Tasa Dinámica	Mes venc.
	THB AV VILLAS CLASE B	B-2014	120 meses	7.00%	Mes venc.
	THB AV VILLAS CLASE C 1	C 1-2014	120 meses	No aplica	No aplica
	THB AV VILLAS CLASE C 2	C 2-2014	120 meses	No aplica	No aplica
	THB AV VILLAS CLASE C 3	C 3-2014	120 meses	No aplica	No aplica

La emisión de los Títulos THB AV VILLAS fue realizada el 9 de junio de 2004, fecha en la cual fue suscrito el correspondiente reglamento THB AV VILLAS. A la fecha de realización del presente informe los Títulos THB AV VILLAS CLASE A se encuentran completamente redimidos.

TITULOS THB CONAVI:

Emisor:	BANCO CONAVI con respaldo exclusivo en la UNIVERSALIDAD BANCO CONAVI y sin garantía de su propio patrimonio.
Tipo de títulos	Títulos de Titularización Hipotecaria representativos de derechos sobre la UNIVERSALIDAD BANCO CONAVI conformada por el BANCO CONAVI con fundamento en la autorización contenida la ley 546 de 1999.
Activo Subyacente de la Emisión de Títulos THB CONAVI	Cartera hipotecaria del BANCO CONAVI , la cual se encuentra en su mayoría al cobro judicial, debidamente separada patrimonialmente de la demás cartera del Banco CONAVI a través de la Universalidad Banco CONAVI.
Monto de la Emisión	936.486.000 UVR'S

	Clase	Serie	Plazo	Tasa (EA)	Modalidad
Clases, series, plazos, tasas y modalidad de pago	THB CONAVI CLASE A	A-2011	84 meses	Tasa Dinámica	Mes venc.
	THB CONAVI CLASE B	B-2014	120 meses	7.00%	Mes venc.
	THB CONAVI CLASE C 1	C 1-2014	120 meses	No aplica	No aplica
	THB CONAVI CLASE C 2	C 2-2014	120 meses	No aplica	No aplica
	THB CONAVI CLASE C 3	C 3-2014	120 meses	No aplica	No aplica

La emisión de los Títulos THB CONAVI fue realizada el 9 de junio de 2004, fecha en la cual fue suscrito el correspondiente reglamento THB CONAVI. A la fecha de realización del presente informe los Títulos THB CONAVI CLASE A se encuentran completamente redimidos.

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.

Los recursos obtenidos a través de la colocación de los Títulos THB AV VILLAS y THB CONAVI, fueron destinados por los emisores de acuerdo con lo establecido en los respectivos reglamentos de emisión.

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, el Emisor con cargo a la Universalidad TECH E-1, realizó los pagos mensuales previstos que comprenden tanto amortizaciones de intereses como de capital de los títulos, de manera tal que la emisión TECH E-1 fue completamente redimida el 9 de abril de 2006.

Por su partelos emisores Banco Av Villas y Banco Conavi, con cargo a las universalidades Banco Av Villas y Banco Conavi, han efectuado los pagos de intereses y capital establecidos en los términos de los reglamentos de emisión para los títulos THB Av Villas Clase B y Clase C y los Títulos THB Conavi Clase y Clase C respectivamente.

3.3 Mecanismos de Cobertura.

Para las emisiones de Títulos THB Av Villas y THB Conavi, fueron constituidos los mecanismos de cobertura previstos en los respectivos reglamentos, así como en los correspondientes prospectos de emisión y colocación.

3.4 Suministro de Información.

Los Emisores han cumplido con el deber de suministrar información oportuna sobre las Universalidades, así como de las diferentes actividades inherentes a los procesos de emisión y colocación efectuados. De igual manera, han suministrado información financiera de las Universalidades al corte de junio 30 de 2006, para 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. **COMPOSICIÓN DE LOS TITULOS EMITIDOSEMITIDOS.**

En el cuadro que se presenta a continuación, se resume la composición de los títulos THB AV VILLAS y THB CONAVI emitidos al corte del 9 de junio de 2006:

SALDOS EMISION THB AV VILLAS CORTE 9 DE JUNIO DE 2006		
Serie	Saldo en UVR	Participación
A-2011	0,00	0,00%
B-2014	21.197.631,68	12,31%
C-1 2014	75.491.000,00	43,85%
C-2 2014	30.195.000,00	17,54%
C-3 2014	45.293.000,00	26,31%
TOTAL	172.176.631,68	100,00%
Fuente: Banco Av Villas		

SALDOS EMISION THB CONAVI CORTE 9 DE JUNIO DE 2006		
Serie	Saldo en UVR	Participación
A	0	0,00%
B	141.414.682,84	83,13%
C-1	14.348.000,00	8,43%
C-2	5.739.000,00	3,37%
C-3	8.609.000,00	5,06%
TOTAL	170.110.682,84	100,00%
Fuente: Banco CONAVI		

6. COMENTARIO SOBRE LA SITUACION FINANCIERA DE LAS UNIVERSALIDADES 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 BANCO CONAVI y BANCO AV VILLAS, con base en los estados financieros con corte a junio 30 de 2006, de manera comparativa con los cortes semestrales anteriores.

6.1 Universalidad BANCO CONAVI.

6.2.1 Principales Cifras del Balance.

BALANCE GENERAL (\$ millones)	31-Dic-04	30-Jun-05	31-Dic-05	30-Jun-06
Activo Total	\$ 135.703	\$ 128.274	\$ 103.733	\$ 82.701
Disponible	\$ 6.039	\$ 3.541	\$ 5.369	\$ 4.621
Inversiones	\$ 30.887	\$ 28.112	\$ 11.407	\$ 282
Cartera Créditos de Vivienda	\$ 85.907	\$ 70.077	\$ 57.178	\$ 47.784
Cuentas por Cobrar	\$ 1.369	\$ 3.135	\$ 2.270	\$ 2.105
Bienes Recibidos en Pago	\$ 11.501	\$ 23.409	\$ 27.510	\$ 27.909
Pasivo Total	\$ 125.604	\$ 107.118	\$ 66.980	\$ 36.507
Cuentas por Pagar	\$ 1.467	\$ 3.103	\$ 4.030	\$ 9.702
Títulos de Inversión en Circulación	\$ 124.138	\$ 104.015	\$ 62.950	\$ 26.806
Patrimonio - Bienes Universalidad	\$ 10.099	\$ 21.156	\$ 36.753	\$ 46.193
Utilidad del Ejercicio	\$ 10.210	\$ 11.057	\$ 26.655	\$ 9.440
Utilidades / Pérdidas Ejercicios Anteriores	-\$ 112	\$ 10.099	\$ 10.099	\$ 36.753

Activos.

La Universalidad BANCO CONAVI registra activos por \$82.701 millones al corte de junio 30 de 2006 y sus principales rubros corresponden a Disponible que asciende a \$4.621 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; las inversiones por \$282 millones, incluye recursos mantenidos en fondos de inversión; la cartera de créditos de vivienda que asciende a \$47.784 millones y corresponde fundamentalmente a los créditos de vivienda transferidos a la Universalidad y que conforman también el activo subyacente de la misma; cuentas por cobrar por valor de \$2.105 millones que incluye intereses, pagos por cuenta de clientes y diversas y bienes recibidos en dación de pago por valor de \$27.909 millones, acuerdos con las condiciones de la cartera titularizada.

En el siguiente cuadro se presenta la clasificación de los créditos al corte de junio 30 de 2006:

Calificación Cartera Universalidad Banco Conavi (\$ mm)						
Calificación	Dic-04	Jun-05	Dic-05	Jun-06	% Part Jun 06	% Part Dic 05
A	\$ 1.640	\$ 510	\$ 845	\$ 604	1,26%	1,48%
B	\$ 322	\$ 863	\$ 552	\$ 185	0,39%	0,97%
C	\$ 933	\$ 3.876	\$ 371	\$ 222	0,46%	0,65%
D	\$ 2.408	\$ 3.063	\$ 122	\$ 277	0,58%	0,21%
E	\$ 80.605	\$ 61.767	\$ 55.287	\$ 46.496	97,30%	96,69%
Total	\$ 85.907	\$ 70.077	\$ 57.178	\$ 47.784	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.

Pasivos

Los pasivos totales al cierre de junio 30 de 2006 ascienden a \$36.507 millones y dentro de su composición se destacan las Cuentas por Pagar que ascienden a \$9.702 millones, las cuales se encuentran conformadas principalmente por intereses por pagar que corresponden a la causación de intereses de los títulos emitidos y la cuenta Títulos de Inversión en Circulación por \$26.806 millones, correspondientes a los títulos THB CONAVI Clases B y C emitidos por la Universalidad y que se encuentran vigentes.

Patrimonio.

Al cierre de junio 30 de 2006, la diferencia entre el total de activos y de pasivos de la Universalidad es positiva en \$46.193 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-Dic-04	30-Jun-05	31-Dic-05	30-Jun-06
Ingresos Operacionales	\$ 18.840	\$ 6.060	\$ 12.079	\$ 3.682
Ingresos de Cartera	\$ 18.840	\$ 6.060	\$ 12.079	\$ 3.682
Gastos Operacionales	\$ 5.507	\$ 7.996	\$ 11.940	\$ 2.615
Gastos de Cartera	\$ 5.507	\$ 7.996	\$ 11.940	\$ 2.615
Utilidad Neta de Cartera	\$ 13.333	-\$ 1.936	\$ 139	\$ 1.068
Otros Ingresos	\$ 1.088	\$ 19.641	\$ 38.367	\$ 12.973
Otros Costos	\$ 3.616	\$ 6.026	\$ 10.867	\$ 4.251
Gastos de Administración	\$ 595	\$ 622	\$ 984	\$ 350
Resultado del ejercicio	\$ 10.210	\$ 11.057	\$ 26.655	\$ 9.440

Ingresos.

La Universalidad BANCO CONAVI, registra ingresos operacionales relativos a la cartera titularizada al corte de junio 30 de 2006 por \$3.682 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 \$12.973 millones, los cuales corresponden a los ingresos generados por la valoración de las inversiones, 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 junio 30 de 2006 ascienden a \$2.615 millones y están conformados básicamente por corrección monetaria.

De otra parte se presentan los gastos financieros que corresponden a intereses de las exigibilidades por \$4.251 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 \$350 millones.

De esta manera, la Universalidad BANCO CONAVI genera una utilidad contable a corte de junio 30 de 2006 por \$9.440 millones.

6.1.3 Principales Indicadores Financieros.

INDICADORES FINANCIEROS	31-Dic-04	30-Jun-05	31-Dic-05	30-Jun-06
RENTABILIDAD				
Rentabilidad del activo	7,52%	8,62%	25,70%	11,41%
CARTERA				
Cartera Neta / Activo Total	63,31%	54,63%	55,12%	57,78%
BRP's / Activo Total	8,48%	18,25%	26,52%	33,75%
EFICIENCIA ADMINISTRATIVA				
Gastos Operacionales / Activo Total	4,06%	6,23%	11,51%	3,16%
Gastos Operacionales / Ingresos Operacionales	29,23%	131,94%	98,85%	71,01%
LIQUIDEZ				
Razón Corriente (veces)	26,11	11,21	4,73	0,72
Capital de Trabajo	\$ 36.828	\$ 31.684	\$ 15.015	-\$ 2.694

El cuadro anterior refleja los principales indicadores financieros de la Universalidad BANCO CONAVI al corte de junio 30 de 2006. Estos indicadores a están acordes con la estructura de la misma.

6.2 Universalidad BANCO AV VILLAS.

6.3.1 Principales Cifras del Balance.

BALANCE GENERAL (\$ millones)	31-Dic-04	30-Jun-05	31-Dic-05	30-Jun-06
Activo Total	\$ 158.154	\$ 106.812	\$ 70.614	\$ 57.892
Disponible	\$ 5.463	\$ 3.318	\$ 3.275	\$ 3.329
Inversiones	\$ 37.122	\$ 18.241	\$ 682	\$ 491
Cartera Créditos de Vivienda	\$ 91.075	\$ 60.553	\$ 45.420	\$ 36.425
Cuentas por Cobrar	\$ 3.047	\$ 3.322	\$ 2.983	\$ 3.363
Bienes Recibidos en Pago	\$ 21.447	\$ 21.378	\$ 18.254	\$ 14.284
Pasivo Total	\$ 143.056	\$ 101.203	\$ 54.646	\$ 31.582
Cuentas por Pagar	\$ 1.518	\$ 1.648	\$ 909	\$ 1.297
Títulos de Inversión en Circulación	\$ 135.870	\$ 94.833	\$ 49.963	\$ 27.131
Otros Pasivos	\$ 5.668	\$ 4.722	\$ 3.774	\$ 3.154
Patrimonio - Bienes Universalidad	\$ 15.098	\$ 5.609	\$ 15.968	\$ 26.310

Activos.

La Universalidad BANCO AV VILLAS registra activos por \$57.892 millones al corte de junio 30 de 2006 y sus principales rubros son el disponible que asciende a \$3.329 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 asciende a \$491 millones, incluye los TES Ley 546; la cartera de créditos de vivienda por valor de \$36.425 millones y corresponde fundamentalmente a los créditos de vivienda transferidos a la Universalidad y que conforman también el activo subyacente de la misma; cuentas por cobrar por valor de \$3.363 millones que incluye

intereses, pagos por cuenta de clientes y diversas y bienes recibidos en dación de pago por valor de \$14.284 millones, acordes con las condiciones de la cartera titularizada.

En el siguiente cuadro se presenta la clasificación de los créditos al corte de junio 30 de 2006:

Calificación Cartera Universalidad Banco Av Villas (\$ mm)						
Calificación	Dic-04	Jun-05	Dic-05	Jun-06	% Part Jun 06	% Part Dic 05
A	\$ 670	\$ 652	\$ 319	\$ 218	0,23%	0,28%
B	\$ 1.084	\$ 619	\$ 515	\$ 489	0,51%	0,45%
C	\$ 342	\$ 418	\$ 204	\$ 150	0,16%	0,18%
D	\$ 2.895	\$ 363	\$ 326	\$ 202	0,21%	0,29%
E	\$ 162.119	\$ 136.318	\$ 112.269	\$ 95.711	98,91%	98,80%
Total	\$ 167.110	\$ 138.370	\$ 113.633	\$ 96.770	100,00%	100,00%
Provision	\$ 76.035	\$ 77.816	\$ 68.214	\$ 60.345		
Cartera Neta	\$ 91.075	\$ 60.554	\$ 45.419	\$ 36.425		

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.

Pasivos

Los pasivos totales al cierre de junio 30 de 2006 ascienden a \$31.582 millones y dentro de su composición se destacan las Cuentas por Pagar que ascienden a \$1.297 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 prometedores compradores; la cuenta Títulos de Inversión en Circulación por \$27.131 millones, correspondientes a los títulos THB AV VILLAS Clases B y C emitidos por la Universalidad y que se encuentran vigentes y otros pasivos por \$3.154 millones compuestos por pasivos diferidos.

Patrimonio.

Al cierre de junio 30 de 2006, la diferencia entre el total de activos y de pasivos de la Universalidad es positiva en \$26.310 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-Dic-04	30-Jun-05	31-Dic-05	30-Jun-06
Ingresos Operacionales	\$ 34.634	\$ 29.191	\$ 54.255	\$ 20.810
Ingresos de Cartera	\$ 34.634	\$ 29.191	\$ 54.255	\$ 20.810
Gastos Operacionales	\$ 13.642	\$ 17.500	\$ 29.938	\$ 8.829
Gastos de Cartera	\$ 13.642	\$ 17.500	\$ 29.938	\$ 8.829
Utilidad Neta de Cartera	\$ 20.992	\$ 11.691	\$ 24.317	\$ 11.981
Otros Ingresos	\$ 2.017	\$ 2.314	\$ 2.869	\$ 85
Otros Costos - Financieros	\$ 6.179	\$ 6.909	\$ 9.330	\$ 1.479
Gastos de Administración	\$ 1.733	\$ 554	\$ 955	\$ 415
Resultado del ejercicio	\$ 15.098	\$ 6.542	\$ 16.901	\$ 10.172

Ingresos.

La Universalidad BANCO AV VILLAS, registra ingresos operacionales relativos a la cartera titularizada al corte de junio 30 de 2006 por \$20.810 millones, correspondientes a ingresos por intereses de la cartera de crédito, corrección monetaria y recuperaciones.

La universalidad registra otros ingresos por valor de \$85 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 junio 30 de 2006 ascienden a \$8.829 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 \$1.479 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 \$415 millones.

De esta manera, la Universalidad BANCO AV VILLAS genera una utilidad contable a corte de junio 30 de 2006 por \$10.172 millones.

6.3.3 Principales Indicadores Financieros.

INDICADORES FINANCIEROS	31-Dic-04	30-Jun-05	31-Dic-05	30-Jun-06
RENTABILIDAD				
Rentabilidad del activo	9,55%	6,12%	23,93%	17,57%
CARTERA				
Cartera Neta / Activo Total	57,59%	56,69%	64,32%	62,92%
BRP's / Activo Total	13,56%	20,01%	25,85%	24,67%
EFICIENCIA ADMINISTRATIVA				
Gastos Operacionales / Activo Total	8,63%	16,38%	42,40%	15,25%
Gastos Oper / Ingresos Operacionales	39,39%	59,95%	55,18%	42,43%
LIQUIDEZ				
Razón Corriente (veces)	6,35	3,91	1,48	1,61
Capital de Trabajo	\$ 38.446	\$ 18.511	\$ 2.257	\$ 2.732

El cuadro anterior refleja los principales indicadores financieros de la Universalidad BANCO AV VILLAS al corte de junio 30 de 2006. Estos indicadores con la estructura del proceso de titularización.

6.3 Conclusión.

La situación financiera de las Universalidades Banco Av villas y Banco Conavi se considera adecuada y ajustada a las condiciones en las cuales se estructuraron y realizaron las emisiones de los títulos THB AV VILLAS y THB CONAVI. 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 Respecto de las universalidades BANCO AV VILLAS y BANCO CONAVI, las 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 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 El pasado 23 de junio se formalizó la fusión entre el Banco de Occidente y el Banco Unión Colombiano. Como consecuencia de lo anterior, actualmente se adelanta el trámite de fusión entre la Fiduciaria Unión S.A. y la Fiduciaria de Occidente S.A., hecho que se prevé se formalizará el 30 de septiembre del año en curso.

7.4 El 28 de junio de 2006 se llevó a cabo la primera asamblea de tenedores de Títulos THB Av Villas, la misma contó con un quórum del 100% y aprobó la modificación del Reglamento Emisión y del Prospecto de Colocación de Títulos THB AV Villas, en cuanto a las causales terminación y de la cláusula de liquidación anticipada, la modificación de la Comisión de Emisión a favor de la Titularizadora, la adición del procedimiento de pago de los Residuos, la modificación de la referencia a la asignación de los Residuos y la remuneración del Administrador Autorizado y la adición a las reglas de funcionamiento de la Asamblea de Tenedores.

7.5 El 15 de agosto de 2006, se llevó a cabo la segunda asamblea general de tenedores de Títulos THB Av Villas, la misma contó con un quórum del 100% y aprobó la designación de la sociedad Helm Trust S.A. como nuevo representante legal de los tenedores de Títulos THB Av Villas, en los mismos términos y condiciones en las que venía desempeñando tales funciones la Fiduciaria Unión S.A.

Lo anterior se llevó a cabo en razón a que por la consolidación del proceso de fusión del Banco Unión Colombiano con el Banco de Occidente, se presentó la causal de inhabilidad contenida en el numeral 4º del artículo 1.2.4.4 de la resolución 400 de 1995, para que la Fiduciaria Unión S.A. continuara actuando como representante legal de los tenedores de títulos TH Banco Av Villas, en tanto el beneficiario real de más del 10% del capital de la Fiduciaria Unión S.A., esto es el Grupo Aval como accionista del Banco de Occidente, lo es también de más del 10% del capital del emisor Av Villas. Como consecuencia de lo anterior, el contrato de representación legal de tenedores entró en causal de terminación por decisión unilateral de la Fiduciaria Unión S.A., según se establece en la cláusula décimo primera del mismo.

La firma de la respectiva acta de terminación del contrato de representación legal de tenedores firmado entre la Titularizadora Colombiana S.A. y Fiduciaria Unión S.A., así como la firma del nuevo contrato de representación legal de tenedores entre la Titularizadora Colombiana S.A. y Helm y Helm Trust S.A., se llevaron a cabo el día 15 de agosto de 2006, en razón a lo anteriormente expuesto a partir de dicha fecha la Fiduciaria Unión S.A. no actúa como representante legal de los tenedores de Títulos THB Av Villas.

Al respecto es importante resaltar que la Fiduciaria Unión S.A. continúa prestando los servicios de representante legal de los Tenedores de Títulos THB Conavi en las mismas condiciones pactadas inicialmente, en tanto para esta emisión no se presentó la mencionada causal de inhabilidad.

7.6 A la fecha de este informe no se conoce ningún hecho relevante que constituya un riesgo significativo para las Universalidades BANCO CONAVI y BANCO AV VILLAS, que pueda afectar la calidad de las emisiones 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. www.fiduciariaunion.com.co
BRC INVESTOR SERVICES S.A.
DUFF & PHELPS DE COLOMBIA 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.

NATALIA MEJIA RAMIREZ
Representante Legal
FIDUCIARIA UNION S.A.

ANEXO No. 1
ESTADOS FINANCIEROS UNIVERSALIDAD BANCO CONAVI
Junio 30 de 2006

ANEXO No. 2
ESTADOS FINANCIEROS UNIVERSALIDAD BANCO AV VILLAS
Junio 30 de 2006