

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 de la misma entidad, 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.

El Emisor con cargo a la Universalidad TECH E-1 realizará los pagos mensuales que comprenden tanto amortizaciones de intereses como de capital de los títulos.

Los mecanismos de cobertura de la Emisión TECH E-1 corresponden a los mecanismos de cobertura implementados en la Universalidades. A través de la retitularización de los Títulos TH BANCO AV VILLAS – A y TH BANCO CONAVI – A, emitidos con cargo a las universalidades BANCO AV VILLAS y BANCO CONAVI respectivamente se trasladan a los Tenedores de los TECH E-1 los beneficios de los mecanismos de cobertura de las universalidades BANCO AV VILLAS y BANCO CONAVI. De otra parte los títulos TECH E-1 también cuentan con un mecanismo de cobertura parcial otorgado por la IFC.

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

- a. Los activos subyacentes de la Universalidad TECH E-1 corresponden básicamente a dos (2) títulos hipotecarios emitidos por las Universalidades BANCO AV VILLAS y BANCO CONAVI, respectivamente, que fueron retitularizados a través de la Universalidad TECH E-1.
- b. Los pagos por intereses, pagos por capital programados y pagos por capital anticipados de los títulos hipotecarios mencionados, hacen parte del flujo recaudado de la Universalidad TECH E-1 para efectos de los respectivos pagos que dicha universalidad debe realizar a los tenedores.
- c. Estos activos se han separado de los activos del Emisor Titularizadora Colombiana S.A., con el fin de conformar la Universalidad cuya finalidad es la de servir de instrumento para la realización del proceso de titularización.
- d. Los activos subyacentes de las universalidades BANCO AV VILLAS y BANCO CONAVI corresponden a un portafolio de créditos hipotecarios con base en los cuales fueron emitidos los títulos representativos de derechos THB BANCO AV VILLAS – A y THB BANCO CONAVI – A.

Universalidad TECH E-1:

La Universalidad TECH E-1 registra activos por \$151.044 millones al corte de diciembre 31 de 2.004 disminuyendo un 19.05% frente a los niveles presentados en agosto 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 2.004 ascienden a \$151.043 millones y dentro de su composición se destacan las Cuentas por Pagar que ascienden a \$404 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 \$150.604 millones, correspondientes al saldo en circulación de los títulos emitidos por la Universalidad.

Al cierre de diciembre 31 de 2.004 la Universalidad presenta una diferencia positiva de \$62 mil entre los activos y pasivos de la misma, por efecto de la utilidad contable registrada al cierre del ejercicio.

La Universalidad TECH E-1 registra ingresos a diciembre 31 de 2.004 por \$7.161 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 2.004 ascienden a \$7.161 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.

De esta manera, la Universalidad TECH E-1 genera una utilidad contable al cierre de diciembre 31 de 2.004 de \$62 mil.

Universalidad banco Av Villas:

La Universalidad BANCO AV VILLAS registra activos por \$158.154 millones al corte de diciembre 31 de 2.004 y sus principales rubros son el disponible que asciende a \$5.463 millones, el rubro de inversiones, que asciende a \$37.122 millones, incluye los TES Ley 546 y la cartera de créditos de vivienda asciende a \$91.075 millones y corresponde fundamentalmente a los créditos de vivienda transferidos a la Universalidad y que conforman también el activo subyacente de la misma.

Los pasivos totales al cierre de diciembre 31 de 2.004 ascienden a \$143.056 millones y dentro de su composición se destacan las Cuentas por Pagar que ascienden a \$1.518 millones, las cuales se encuentran conformadas principalmente por intereses por pagar por \$379 millones y prometientes compradores para bienes inmuebles por \$1.096 millones, así como la cuenta Títulos de Inversión en Circulación por \$135.870 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.

Al cierre de diciembre 31 de 2.004, la diferencia entre el total de activos y de pasivos de la Universalidad es positiva en \$15.098 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 2.004 por \$34.634 millones, cuya composición corresponde a ingresos por Intereses que ascienden a \$3.664 millones, provenientes principalmente de los intereses de la cartera de crédito, corrección Monetaria de la cartera

por \$2.276 millones, teniendo en cuenta la forma como se pacta el pago de las cuotas de los créditos y las amortizaciones por \$21.586 millones y recuperaciones por \$4.489 millones, por efecto de las gestiones de cobro realizadas sobre los activos de la Universalidad.

La universalidad registra otros ingresos por valor de \$2.017 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 2.004 ascienden a \$13.642 millones y están conformados por la pérdida en recuperación de cartera por un valor de \$13.378 millones y la pérdida en venta de bienes recibidos en pago y otros diversos por valor de \$181 millones.

De otra parte se presentan los gastos financieros que corresponden a intereses de las exigibilidades por \$6.179 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 \$1.733 millones.

De esta manera, la Universalidad BANCO AV VILLAS genera una utilidad contable a corte de diciembre 31 de 2004 por \$15.098 millones.

Universalidad Banco Conavi:

La Universalidad BANCO CONAVI registra activos por \$135.703 millones al corte de diciembre 31 de 2.004 y sus principales rubros son el Disponible que asciende a \$6.039 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 \$30.387 millones, incluye los TES Ley 546 y la cartera de créditos de vivienda asciende a \$85.907 millones y corresponde fundamentalmente a los créditos de vivienda transferidos a la Universalidad y que conforman también el activo subyacente de la misma.

Los pasivos totales al cierre de diciembre 31 de 2.004 ascienden a \$125.604 millones y dentro de su composición se destacan las Cuentas por Pagar que ascienden a \$1.467 millones, las cuales se encuentran conformadas principalmente por los Intereses por pagar por \$389.5 millones, Prometientes compradores para bienes inmuebles por \$1.035 millones y la cuenta Títulos de Inversión en Circulación por \$124.138 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 de los TECH E-1.

Al cierre de diciembre 31 de 2.004, la diferencia entre el total de activos y de pasivos de la Universalidad es positiva en \$10.099 millones, por efecto de la utilidad registrada al cierre del ejercicio y la pérdida de ejercicios anteriores, esta basada fundamentalmente en la incidencia de los gastos iniciales y de estructuración, dada la creación de la Universalidad el 9 de junio de 2004.

La Universalidad BANCO CONAVI, registra ingresos operacionales relativos a la cartera titularizada al corte de diciembre 31 de 2.004 por \$18.840 millones, compuestos por Ingresos por Intereses que ascienden a \$3.223,5 millones, provenientes principalmente de los

intereses de la cartera de crédito, Corrección Monetaria de la cartera por \$734,8 millones, teniendo en cuenta la forma como se pacta el pago de las cuotas de los créditos y recuperaciones por \$14.754 millones, por efecto de las gestiones de cobro realizadas sobre los activos de la Universalidad.

La universalidad registra otros ingresos por valor de \$1.088 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 CONAVI, relativos a la cartera titularizada, a corte de diciembre 31 de 2.004 ascienden a \$5.507 millones y están conformados por la corrección monetaria por \$1.633,2 millones y la pérdida en venta de bienes recibidos en pago y otros diversos por valor de \$3.873,8

De otra parte se presentan los gastos financieros que corresponden a intereses de las exigibilidades por \$3.616 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 \$595 millones.

De esta manera, la Universalidad BANCO CONAVI genera una utilidad contable a corte de diciembre 31 de 2004 por \$10.210 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.

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.

A la fecha de este informe no se conoce ningún hecho relevante que constituya un riesgo significativo para la Universalidad TECH E-1 2.002, que pueda afectar la calidad de la emisión o de los mecanismos de cobertura definidos en el Prospecto de Emisión y Colocación.

INFORME DE REPRESENTACION LEGAL DE TENEDORES

EMISOR	TITULARIZADORA COLOMBIANA – UNIVERSALIDAD TECH E-1
NIT	830.089.530-6
FECHA	ABRIL 17 DE 2005

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 de la misma entidad, 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 en los artículos 12, 13 y 14 de la ley 546 de 1999.			
Ley de Circulación	A la Orden			
Tipo de Activos Utilizados como subyacente de la Emisión TECH E-1	UNIVERSALIDAD TECH - Títulos Hipotecarios Retitularizados			
	Clase	Monto-UVR	Plazo de vencimiento meses	Tasa de interés (Efectiva Anual)
	THB Av Villas Clase A	619.580.000	84	Tasa Dinámica THB Av Villas A
THB Conavi ClaseA	650.564.000	84	Tasa Dinámica THB Conavi A	

	<p>UNIVERSALIDAD BANCO AV VILLAS - Créditos Hipotecarios Banco Av Villas</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Portafolio de Créditos Hipotecarios</th> <th>Número de créditos</th> <th>Tasa PP (%)</th> <th>SCHCB (UVR)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Av Villas</td> <td>8114</td> <td>12.55</td> <td>1,593,124,110.34</td> </tr> </tbody> </table> <p>SCHCB: saldo de los créditos hipotecarios en cuentas de balance</p> <p>UNIVERSALIDAD BANCO CONAVI - Créditos Hipotecarios Banco Conavi</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Portafolio de Créditos Hipotecarios</th> <th>Número de créditos</th> <th>Tasa PP (%)</th> <th>SCHCB (UVR)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Conavi</td> <td>9,899</td> <td>11.83</td> <td>1,504,460,371.70</td> </tr> </tbody> </table> <p>SCHCB: saldo de los créditos hipotecarios en cuentas de balance</p>	Portafolio de Créditos Hipotecarios	Número de créditos	Tasa PP (%)	SCHCB (UVR)	Av Villas	8114	12.55	1,593,124,110.34	Portafolio de Créditos Hipotecarios	Número de créditos	Tasa PP (%)	SCHCB (UVR)	Conavi	9,899	11.83	1,504,460,371.70
Portafolio de Créditos Hipotecarios	Número de créditos	Tasa PP (%)	SCHCB (UVR)														
Av Villas	8114	12.55	1,593,124,110.34														
Portafolio de Créditos Hipotecarios	Número de créditos	Tasa PP (%)	SCHCB (UVR)														
Conavi	9,899	11.83	1,504,460,371.70														
Originadores y Emisores de los Títulos Hipotecarios retitularizados	<p>Banco Av Villas (Títulos Hipotecarios Banco Av Villas Clase A con respaldo exclusivo de la Universalidad Banco Av Villas).</p> <p>Banco Conavi (Títulos Hipotecarios Banco Conavi Clase A con respaldo exclusivo de la Universalidad Banco Conavi).</p>																
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 de Mecanismo de Cobertura Parcial Universalidad:	Corporación Financiera Internacional (IFC por sus siglas 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																
Sociedades Calificadoras de Valores	BRC Investor Services y Duff & Phelps de Colombia																
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	Los TECH tendrán una clase única TECH.																
Series y Plazos	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Clase</th> <th>Serie</th> <th>Plazo de vencimiento meses</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>TECH</td> <td>2009</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td>TECH</td> <td>2011</td> <td>84</td> </tr> </tbody> </table>		Clase	Serie	Plazo de vencimiento meses	TECH	2009	60	TECH	2011	84						
Clase	Serie	Plazo de vencimiento meses															
TECH	2009	60															
TECH	2011	84															
Rentabilidad	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Clase</th> <th>Serie</th> <th>Plazo de vencimiento meses</th> <th>Tasa de interés</th> <th>Modalidad de pago</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>TECH</td> <td>2009</td> <td>60</td> <td>6,00%</td> <td>Mes vencido</td> </tr> <tr> <td>TECH</td> <td>2011</td> <td>84</td> <td>6,25%</td> <td>Mes vencido</td> </tr> </tbody> </table>		Clase	Serie	Plazo de vencimiento meses	Tasa de interés	Modalidad de pago	TECH	2009	60	6,00%	Mes vencido	TECH	2011	84	6,25%	Mes vencido
Clase	Serie	Plazo de vencimiento meses	Tasa de interés	Modalidad de pago													
TECH	2009	60	6,00%	Mes vencido													
TECH	2011	84	6,25%	Mes vencido													
Monto de la Emisión por Series:	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Clase</th> <th>Serie</th> <th>Monto (UVR)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>TECH</td> <td>2009</td> <td>635.072.000</td> </tr> <tr> <td>TECH</td> <td>2011</td> <td>635.072.000</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td></td> <td>1.270.144.000</td> </tr> </tbody> </table>		Clase	Serie	Monto (UVR)	TECH	2009	635.072.000	TECH	2011	635.072.000	TOTAL		1.270.144.000			
Clase	Serie	Monto (UVR)															
TECH	2009	635.072.000															
TECH	2011	635.072.000															
TOTAL		1.270.144.000															
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															

Valor Nominal	Cada TECH tendrá un valor nominal de 1.000 UVR en el momento de emisión		
Calificación de la Emisión TIPS E-4	Clase	Serie	BRC Investor Services
	TECH	2009	AAA
	TECH	2011	AAA
Saldo Vigente	\$120.830.474.001		

La inscripción en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios y la oferta pública de los Títulos TECH E-1, fue estudiada y aprobada por la Superintendencia de Valores.

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 – A y TH Banco Conavi – 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. Cabe anotar que el primer pago de intereses fue realizado a los 90 días después de la emisión de los TECH E-1, de conformidad con lo previsto en el prospecto de colocación.

En el siguiente cuadro se presenta la relación de pagos realizados al 31 de diciembre de 2004:

Serie	Saldo Inicial (UVR)	Pago de Capital (\$ mm)	Pago de Intereses (\$ mm)	Prepago de Capital (\$ mm)	Saldo Después del Pago (\$ mm)
2009	635.070.000	\$ 34.702	\$ 260	\$ 10.047	\$ 57.844
2011	635.070.000	\$ 0	\$ 406	\$ 0	\$ 92.546
	1.270.140.000	\$ 34.702	\$ 666	\$ 10.047	\$ 150.390

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 el 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 2.004, para efectos de la elaboración del presente informe.

Es importante destacar que el Emisor ha habilitado a través de su página web www.titularizadora.com, la posibilidad de consultar toda la información relativa al proceso de emisión de los Títulos TECH E-1, la cual se encuentra de manera detallada y permite una adecuada divulgación de la misma hacia los inversionistas y hacia el mercado público de valores en general.

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.

Se presenta a continuación una breve descripción de los mecanismos de cobertura del proceso.

4.1 Universalidad TECH E-1

Mecanismo de Cobertura Parcial IFC.

Es un mecanismo que se aplica de manera exclusiva a partir de la Fecha de Efectividad del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC como cobertura para los Títulos TECH E-1 en los términos y condiciones del Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial IFC. Se estructura 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.

Habrà 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. Los recursos del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC se desembolsan una vez que se cumplan todas las condiciones aplicables de conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial IFC.

4.2 Universalidad BANCO AV VILLAS.

Los Mecanismos de Cobertura de la Universalidad BANCO AV VILLAS se encuentran estructurados de la siguiente forma: (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 y (iv) Sobrecolateralización de la emisión 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 los títulos negociables Banco Av Villas representados en TES Ley 546 y el componente efectivo 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 – A, en virtud del cual el pago de intereses y capital de los THB BANCO AV VILLAS - B y THB BANCO AV VILLAS – C se sujeta y condiciona al pago previo de los intereses y capital de los THB BANCO AV VILLAS – 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 – A.

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

Es un mecanismo de cobertura que da (i) a la suspensión de pagos de intereses de los THB AV VILLAS - B y (ii) al 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 mecanismos 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.

Los Mecanismos de Cobertura de la Universalidad BANCO CONAVI se encuentran estructurados de la siguiente forma: (i) Fondo de Reserva Banco Conavi, (ii) Subordinación de la Emisión Banco Conavi, (iii) Causales de Suspensión de Pagos THB Banco Conavi B y (iv) Sobrecolateralización de la emisión 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 Banco CONAVI representados en TES Ley 546 y el componente efectivo 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 - B y THB BANCO CONAVI – 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 da (i) a la suspensión de pagos de intereses de los THB BANCO CONAVI - B y (ii) al pago de capital anticipado de los THB BANCO CONAVI – A en los términos y condiciones del Reglamento y del Prospecto de Colocación.

b. 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 momento de su colocación:

Serie	Saldo (UVR)	Saldo (\$)	Participación (%)
2009	402.365.480	\$ 57.843.860.186	38,46%
2011	643.754.351	\$ 92.545.803.693	61,54%
	1.046.119.831	\$ 150.389.663.879	100,00%

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 2.004, para efectos de este informe y en tanto la colocación de la emisión se llevó a cabo en junio de 2004, se presenta un comparativo con los estados financieros con corte al 31 de agosto de 2004, los cuales son los primeros estados disponibles de las citadas universalidades.

6.1 Universalidad TECH E-1.

6.1.1 Principales Cifras del Balance.

La información se presenta al corte de diciembre 31 de 2004, teniendo en cuenta que la Universalidad fue conformada el 9 de junio de 2004 para efectos de la realización de la emisión.

BALANCE GENERAL(\$millones)	31-Ago-04	31-Dic-04
Activo Total	\$ 186.579	\$ 151.044
Disponible	\$ 0	\$ 0
Inversiones	\$ 186.579	\$ 151.044
Pasivo Total	\$ 186.579	\$ 151.043
Cuentas por Pagar	\$ 2.055	\$ 440
Títulos de Inversión en Circulación	\$ 184.524	\$ 150.604
Patrimonio - Bienes Universalidad	\$ 0	\$ 0

Activos

La Universalidad TECH E-1 registra activos por \$151.044 millones al corte de diciembre 31 de 2.004 disminuyendo un 19.05% frente a los niveles presentados en agosto 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.

En general se observa que la composición de los activos de la Universalidad TECH E-1 se ajusta a las condiciones generales de la emisión.

Pasivos

Los pasivos totales al cierre de diciembre 31 de 2.004 ascienden a \$151.043 millones y dentro de su composición se destacan los siguientes rubros:

- a. Las Cuentas por Pagar que ascienden a \$404 millones, correspondientes a la causación de intereses de los títulos de inversión en circulación al cierre del mes.
- b. La cuenta Títulos de Inversión en Circulación por \$150.604 millones, correspondientes al saldo en circulación de los títulos emitidos por la Universalidad.

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

Patrimonio

Al cierre de diciembre 31 de 2.004 la Universalidad presenta una diferencia positiva de \$62 mil entre los activos y pasivos de la misma, por efecto de la utilidad contable registrada al cierre del ejercicio.

6.1.2 Principales Cifras del Estado de Resultados.

ESTADO DE RESULTADOS (\$millones)	31-Ago-04	31-Dic-04
Ingresos Operacionales	\$ 3.672	\$ 7.161
Financieros	\$ 3.672	\$ 7.161
Gastos Operacionales	\$ 3.671	\$ 7.161
Intereses exigibilidades	\$ 3.671	\$ 7.161
Resultado del ejercicio	\$ 0	\$ 0

Ingresos Operacionales.

La Universalidad TECH E-1 registra ingresos a diciembre 31 de 2.004 por \$7.161 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 2.004 ascienden a \$7.161 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.

De esta manera, la Universalidad TECH E-1 genera una utilidad contable al cierre de diciembre 31 de 2.004 de \$62 mil.

6.1.3 Principales Indicadores Financieros.

Se presentan a continuación los principales indicadores financieros de la Universalidad al corte de diciembre 31 de 2.004

INDICADORES FINANCIEROS	31-Ago-04	31-Dic-04
RENTABILIDAD		
Rentabilidad del activo	0,00%	0,00%
EFICIENCIA FINANCIERA		
Margen Financiero Neto	0,01%	0,00%
EFICIENCIA ADMINISTRATIVA		
Gastos Operacionales / Activo Total	1,97%	4,74%
Gastos Operacionales / Ingresos Operacionales	99,99%	100,00%
LIQUIDEZ		
Razón Corriente (veces)	0,00	0,00
Capital de Trabajo	-\$ 2.055	-\$ 440

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.

La información se presenta al corte de diciembre 31 de 2.004, teniendo en cuenta que la Universalidad fue conformada el 9 de junio de 2004 para efectos de la

realización de la emisión de los títulos THB BANCO CONAVI, los cuales fueron posteriormente retitularizados a través de la Universalidad TECH E-1.

BALANCE GENERAL (\$ millones)	31-Ago-04	31-Dic-04
Activo Total	\$ 141.451	\$ 135.703
Disponible	\$ 14.481	\$ 6.039
Inversiones	\$ 29.701	\$ 30.887
Cartera Créditos de Vivienda	\$ 95.430	\$ 85.907
Cuentas por Cobrar	\$ 481	\$ 1.369
Bienes Recibidos en Pago	\$ 1.359	\$ 11.501
Pasivo Total	\$ 139.311	\$ 125.604
Cuentas por Pagar	\$ 2.824	\$ 1.467
Títulos de Inversión en Circulación	\$ 136.487	\$ 124.138
Otros Pasivos		\$ 0
Patrimonio - Bienes Universalidad	\$ 2.140	\$ 10.099
Utilidad del Ejercicio		\$ 10.210
Utilidades / Pérdidas Ejercicios Anteriores		-\$ 112

Activos.

La Universalidad BANCO CONAVI registra activos por \$135.703 millones al corte de diciembre 31 de 2.004 y sus principales rubros se explican a continuación:

- a. El rubro de Disponible asciende a \$6.039 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.
- b. El rubro de inversiones, que asciende a \$30.387 millones, incluye los TES Ley 546.
- c. La cartera de créditos de vivienda asciende a \$85.907 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 2.004:

Calificación Cartera Universalidad Banco Conavi (\$ mm)		
Calificación	Dic-04	% Part Dic 04
A	\$ 1.640	1,91%
B	\$ 322	0,37%
C	\$ 933	1,09%
D	\$ 2.408	2,80%
E	\$ 80.605	93,83%
Total	\$ 85.907	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 diciembre 31 de 2.004 ascienden a \$125.604 millones y dentro de su composición se destacan los siguientes saldos:

- a. Las Cuentas por Pagar que ascienden a \$1.467 millones, las cuales se encuentran conformadas principalmente por los siguientes rubros:
 - Intereses por pagar por \$389.5 millones, los cuales corresponden causación de intereses de los títulos emitidos.
 - Prometientes compradores para bienes inmuebles por \$1.035 millones.
- b. La cuenta Títulos de Inversión en Circulación por \$124.138 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 de los TECH E-1.

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

Patrimonio.

Al cierre de diciembre 31 de 2.004, la diferencia entre el total de activos y de pasivos de la Universalidad es positiva en \$10.099 millones, por efecto de la utilidad registrada al cierre del ejercicio y la pérdida de ejercicios anteriores, esta basada

fundamentalmente en la incidencia de los gastos iniciales y de estructuración, dada la creación de la Universalidad el 9 de junio de 2004.

6.2.2 Principales Cifras del Estado de Resultados.

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS (\$millones)	31-Ago-04	31-Dic-04
Ingresos Operacionales	\$ 6.032	\$ 18.840
Ingresos de Cartera	\$ 6.032	\$ 18.840
Gastos Operacionales	\$ 0	\$ 5.507
Gastos de Cartera		\$ 5.507
Utilidad Neta de Cartera	\$ 6.032	\$ 13.333
Otros Ingresos - Financieros	\$ 628	\$ 1.088
Otros Costos - Financieros	\$ 2.923	\$ 3.616
Gastos de Administración	\$ 1.597	\$ 595
Resultado del ejercicio	\$ 2.140	\$ 10.210

Ingresos.

La Universalidad BANCO CONAVI, registra ingresos operacionales relativos a la cartera titularizada al corte de diciembre 31 de 2.004 por \$18.840 millones, cuya composición se describe a continuación:

- Ingresos por Intereses que ascienden a \$3.223,5 millones, provenientes principalmente de los intereses de la cartera de crédito.
- La Corrección Monetaria de la cartera por \$734,8 millones, teniendo en cuenta la forma como se pacta el pago de las cuotas de los créditos.
- Recuperaciones por \$14.754 millones, por efecto de las gestiones de cobro realizadas sobre los activos de la Universalidad.

La universalidad registra otros ingresos por valor de \$1.088 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 CONAVI, relativos a la cartera titularizada, a corte de diciembre 31 de 2.004 ascienden a \$5.507 millones y están conformados de la siguiente manera:

- La corrección monetaria por \$1.633,2 millones
- La pérdida en venta de bienes recibidos en pago y otros diversos por valor de \$3.873,8

De otra parte se presentan los gastos financieros que corresponden a intereses de las exigibilidades por \$3.616 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 \$595 millones.

De esta manera, la Universalidad BANCO CONAVI genera una utilidad contable a corte de diciembre 31 de 2004 por \$10.210 millones.

6.2.3 Principales Indicadores Financieros.

Se presentan a continuación los principales indicadores financieros:

INDICADORES FINANCIEROS	31-Ago-04	31-Dic-04
RENTABILIDAD		
Rentabilidad del activo	1,51%	7,52%
CARTERA		
Cartera Neta / Activo Total	67,46%	63,31%
BRP's / Activo Total	0,96%	8,48%
EFICIENCIA ADMINISTRATIVA		
Gastos Operacionales / Activo Total	0,00%	4,06%
Gastos Operacionales / Ingresos Operacionales	0,00%	29,23%
LIQUIDEZ		
Razón Corriente (veces)	15,81	26,11
Capital de Trabajo	\$ 41.838	\$ 36.828

El cuadro anterior refleja los principales indicadores financieros de la Universalidad BANCO CONAVI al corte de diciembre 31 de 2.004. Estos indicadores aún no reflejan en su integridad la tendencia del proceso de titularización, pero están acordes con la estructura del mismo.

6.3 Universalidad BANCO AV VILLAS.

6.3.1 Principales Cifras del Balance.

La información se presenta al corte de diciembre 31 de 2.004, teniendo en cuenta que la Universalidad fue conformada el 9 de junio de 2004 para efectos de la realización de la emisión de los títulos THB BANCO AV VILLAS, los cuales fueron posteriormente retitularizados a través de la Universalidad TECH E-1.

BALANCE GENERAL (\$ millones)	31-Ago-04	31-Dic-04
Activo Total	\$ 170.991	\$ 158.154
Disponible	\$ 14.251	\$ 5.463
Inversiones	\$ 38.532	\$ 37.122
Cartera Créditos de Vivienda	\$ 105.251	\$ 91.075
Cuentas por Cobrar	\$ 2.195	\$ 3.047
Bienes Recibidos en Pago	\$ 10.762	\$ 21.447
Pasivo Total	\$ 166.889	\$ 143.056
Cuentas por Pagar	\$ 3.173	\$ 1.518
Títulos de Inversión en Circulación	\$ 156.951	\$ 135.870
Otros Pasivos	\$ 6.765	\$ 5.668
Patrimonio - Bienes Universalidad	\$ 4.102	\$ 15.098

Activos.

La Universalidad BANCO AV VILLAS registra activos por \$158.154 millones al corte de diciembre 31 de 2.004 y sus principales rubros se explican a continuación:

- El rubro de Disponible asciende a \$5.463 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 \$37.122 millones, incluye los TES Ley 546.
- La cartera de créditos de vivienda asciende a \$91.075 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 2004:

Calificación Cartera Universalidad Banco Av Villas (\$ mm)		
Calificación	Dic-04	% Part Dic 04
A	\$ 670	0,40%
B	\$ 1.084	0,65%
C	\$ 342	0,20%
D	\$ 2.895	1,73%
E	\$ 162.119	97,01%
Total	\$ 167.110	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 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 diciembre 31 de 2.004 ascienden a \$143.056 millones y dentro de su composición se destacan los siguientes saldos:

- a. Las Cuentas por Pagar que ascienden a \$1.518 millones, las cuales se encuentran conformadas principalmente por los siguientes rubros:
 - Intereses por pagar por \$379 millones, los cuales corresponden a la causación de intereses de los títulos emitidos.
 - Prometientes compradores para bienes inmuebles por \$1.096 millones.
- b. La cuenta Títulos de Inversión en Circulación por \$135.870 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.

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

Patrimonio.

Al cierre de diciembre 31 de 2.004, la diferencia entre el total de activos y de pasivos de la Universalidad es positiva en \$15.098 millones, por efecto de la UTILIDAD registrada al cierre del ejercicio.

6.3.2 Principales Cifras del Estado de Resultados.

ESTADO DE RESULTADOS (\$millones)	31-Ago-04	31-Dic-04
Ingresos Operacionales	\$ 13.111	\$ 34.634
Ingresos de Cartera	\$ 13.111	\$ 34.634
Gastos Operacionales	\$ 5.519	\$ 13.642
Gastos de Cartera	\$ 5.519	\$ 13.642
Utilidad Neta de Cartera	\$ 7.592	\$ 20.992
Otros Ingresos - Financieros	\$ 1.005	\$ 2.017
Otros Costos - Financieros	\$ 3.203	\$ 6.179
Gastos de Administración	\$ 1.292	\$ 1.733
Resultado del ejercicio	\$ 4.102	\$ 15.098

Ingresos.

La Universalidad BANCO AV VILLAS, registra ingresos operacionales relativos a la cartera titularizada al corte de diciembre 31 de 2.004 por \$34.634 millones, cuya composición se describe a continuación:

- a. Ingresos por Intereses que ascienden a \$3.664 millones, provenientes principalmente de los intereses de la cartera de crédito.
- b. La Corrección Monetaria de la cartera por \$2.276 millones, teniendo en cuenta la forma como se pacta el pago de las cuotas de los créditos y las amortizaciones por \$21.586 millones.
- c. Recuperaciones por \$4.489 millones, por efecto de las gestiones de cobro realizadas sobre los activos de la Universalidad.

La universalidad registra otros ingresos por valor de \$2.017 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 2.004 ascienden a \$13.642 millones y están conformados de la siguiente manera:

- a. La pérdida en recuperación de cartera por un valor de \$13.378 millones
- b. La pérdida en venta de bienes recibidos en pago y otros diversos por valor de \$181 millones.

De otra parte se presentan los gastos financieros que corresponden a intereses de las exigibilidades por \$6.179 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 \$1.733 millones.

De esta manera, la Universalidad BANCO AV VILLAS genera una utilidad contable a corte de diciembre 31 de 2004 por \$15.098 millones.

6.3.3 Principales Indicadores Financieros.

Se presentan a continuación los principales indicadores financieros:

INDICADORES FINANCIEROS	31-Ago-04	31-Dic-04
RENTABILIDAD		
Rentabilidad del activo	2,40%	9,55%
CARTERA		
Cartera Neta / Activo Total	61,55%	57,59%
BRP's / Activo Total	6,29%	13,56%
EFICIENCIA ADMINISTRATIVA		
Gastos Operacionales / Activo Total	3,23%	8,63%
Gastos Operacionales / Ingresos Operacionales	42,09%	39,39%
LIQUIDEZ		
Razón Corriente (veces)	5,53	6,35
Capital de Trabajo	\$ 45.040	\$ 38.446

El cuadro anterior refleja los principales indicadores financieros de la Universalidad BANCO AV VILLAS al corte de diciembre 31 de 2.004. Estos indicadores aún no reflejan en su integridad la tendencia del proceso de titularización, pero están acordes con la estructura del mismo.

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

El informe de la calificación se puede consultar en la página web www.titularizadora.com. Cabe anotar que estas calificaciones se encuentran vigentes.

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.

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. www.titularizadora.com
SUPERINTENDENCIA DE VALORES
BOLSA DE VALORES DE COLOMBIA S.A.
FIDUCIARIA UNION S.A.
Carrera 7 No. 71-52 Torre Banco Unión Colombiano Piso 2º
www.fiduciariaunion.com

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 DE REPRESENTACION LEGAL DE TENEDORES
TITULOS TECH E-1

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 2.004

ANEXO No 2
ESTADOS FINANCIEROS UNIVERSALIDAD BANCO CONAVI
Diciembre 31 de 2.004

ANEXO No 3
ESTADOS FINANCIEROS UNIVERSALIDAD BANCO AV VILLAS
Diciembre 31 de 2.004