

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.

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 \$185.608 millones al corte de junio 30 de 2005 disminuyendo un 54.12% frente a los niveles presentados en junio del año 2004 y del 43.32% frente a 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 junio 30 de 2005 ascienden a \$85.608 millones y dentro de su composición se destacan las Cuentas por Pagar que ascienden a \$262 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 \$85.346 millones, correspondientes al saldo en circulación de los títulos emitidos por la Universalidad.

Al cierre de junio 30 de 2005 la Universalidad presenta una diferencia positiva de \$205 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 junio 30 de 2005 por \$7.303 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 junio 30 de 2005 ascienden a \$7.303 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 junio 30 de 2005 de \$143 mil.

Universalidad Banco Av Villas:

La Universalidad BANCO AV VILLAS registra activos por \$106.812 millones al corte de junio 30 de 2005 y sus principales rubros son el disponible que asciende a \$3.318 millones, el rubro de inversiones, que asciende a \$18.241 millones, incluye los TES Ley 546 y la cartera de créditos de vivienda asciende a \$60.553 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 junio 30 de 2005 ascienden a \$101.203 millones y dentro de su composición se destacan las Cuentas por Pagar que ascienden a \$1.648 millones, las cuales se encuentran conformadas principalmente por intereses por pagar y prometientes compradores para bienes inmuebles. La cuenta Títulos de Inversión en Circulación por \$94.833 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 junio 30 de 2005, la diferencia entre el total de activos y de pasivos de la Universalidad es positiva en \$5.609 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 2005 por \$29.191 millones, cuya composición corresponde a ingresos por Intereses provenientes de la cartera de crédito, corrección Monetaria de la cartera teniendo en cuenta la forma como se pacta el pago de las cuotas de los créditos y las amortizaciones y recuperaciones por efecto de las gestiones de cobro realizadas sobre los activos de la Universalidad.

La universalidad registra otros ingresos por valor de \$2.314 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 2005 ascienden a \$17.500 millones y están conformados por la pérdida en recuperación de cartera, la pérdida en venta de bienes recibidos en pago y otros diversos.

De otra parte se presentan los gastos financieros que corresponden a intereses de las exigibilidades por \$6.909 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 \$554 millones.

De esta manera, la Universalidad BANCO AV VILLAS genera una utilidad contable a corte de junio 30 de 2005 por \$6.542 millones.

Universalidad Banco Conavi:

La Universalidad BANCO CONAVI registra activos por \$128.274 millones al corte de junio 30 de 2005 y sus principales rubros son el Disponible que asciende a \$3.541 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 \$28.112 millones, incluye los TES Ley 546 y la cartera de créditos de vivienda asciende a \$70.077 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 junio 30 de 2005 ascienden a \$107.118 millones y dentro de su composición se destacan las Cuentas por Pagar que ascienden a \$3.103 millones, las cuales se encuentran conformadas principalmente por los Intereses por pagar, prometientes compradores para bienes inmuebles. La cuenta Títulos de Inversión en Circulación por \$104.015 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 junio 30 de 2005, la diferencia entre el total de activos y de pasivos de la Universalidad es positiva en \$11.057 millones, por efecto de la utilidad registrada al cierre del ejercicio y la pérdida de ejercicios anteriores, esta basad 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 junio 30 de 2005 por \$6.060 millones, compuestos por Ingresos por Intereses provenientes de la cartera de crédito, Corrección Monetaria de la cartera teniendo en cuenta la forma como se pacta el pago de las cuotas de los créditos y recuperaciones por efecto de las gestiones de cobro realizadas sobre los activos de la Universalidad.

La universalidad registra otros ingresos por valor de \$19.641 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 a la utilidad en venta de los bienes recibidos en pago.

Los gastos operacionales de la Universalidad BANCO CONAVI, relativos a la cartera titularizada, a corte de junio 30 de 2005 ascienden a \$7.996 millones y están conformados por la corrección monetaria, la pérdida en venta de bienes recibidos en pago y otros diversos.

De otra parte se presentan los gastos financieros que corresponden a intereses de las exigibilidades por \$6.026 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 \$622 millones.

De esta manera, la Universalidad BANCO CONAVI genera una utilidad contable a corte de junio 30 de 2005 por \$11.057 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	SEPTIEMBRE 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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 TECH E-1	Clase	Serie	BRC Investor Services	Duff & Phelps
	TECH	2009	AAA	AAA
	TECH	2011	AAA	AAA
Saldo Vigente	\$85.346 millones			

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 con corte al 9 de junio de 2005:

RESUMEN TITULOS TECH E-1 CORTE 9 DE JUNIO DE 2005				
Serie	Saldo Inicial en UVR	Pago de Intereses	Prepago de Capital	Saldo Después del Pago
A-2009	635.072.000	\$ 7.292.636	\$ 1.901.599.929	\$ 0
A-2011	635.072.000	\$ 420.297.528	\$ 10.771.453.901	\$ 85.099.334
TOTAL	1.270.144.000	\$ 427.590.164	\$ 12.673.053.830	\$ 85.099.334
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 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 junio 30 de 2005, 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.

Al 9 de julio de 2005 dicho mecanismo de cobertura presenta un saldo de 28.185.960 unidades UVR y de \$4.272 millones de pesos.

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.

Al corte del 9 de junio el Fondo de Reserva de la Universalidad Banco Av Villas presenta un saldo de 107.828.308 UVR's, dicho fondo a ese mismo corte muestra una utilización de 27.213.735 UVR's.

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.

Al corte del 9 de junio el Fondo de Reserva de la Universalidad Banco Conavi presenta un saldo de 172.805.357 UVR's, dicho fondo a ese mismo corte muestra una utilización de 14.376.779 UVR's.

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 corte del 9 de junio de 2005:

SALD EMISION TECH E-1 CORTE 9 DE JUNIO DE 2005		
Serie	Saldo en \$ millones	Participación
A-2009	\$ 0	0,00%
A-2011	\$ 85.099	100,00%
TOTAL	\$ 85.099	100,00%
Fuente: Titularizadora Colombiana		

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 junio 30 de 2005, 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 junio 30 de 2005, 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	01-Jun-05
Activo Total	\$ 186.579	\$ 151.044	\$ 85.608
Disponible	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Inversiones	\$ 186.579	\$ 151.044	\$ 85.608
Pasivo Total	\$ 186.579	\$ 151.043	\$ 85.608
Cuentas por Pagar	\$ 2.055	\$ 440	\$ 262
Títulos de Inversión en Circulación	\$ 184.524	\$ 150.604	\$ 85.346
Patrimonio - Bienes Universalidad	\$ 0	\$ 0	\$ 0

Activos

La Universalidad TECH E-1 registra activos por \$85.608 millones al corte de junio 30 de 2005 disminuyendo un 54.12% frente a los niveles presentados en junio de 2004 y del 43.32% 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.

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 junio 30 de 2005 ascienden a \$85.608 millones y dentro de su composición se destacan los siguientes rubros:

- a. Las Cuentas por Pagar que ascienden a \$262 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 \$85.346 millones, correspondientes al saldo en circulación de los títulos emitidos por la Universalidad. A la fecha de presentación de este informe ya se efectuó la redención total de los títulos correspondientes a la Serie A-2009.

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 junio 30 de 2005 la Universalidad presenta una diferencia positiva de \$205 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	01-Jun-05
Ingresos Operacionales	\$ 3.672	\$ 7.161	\$ 7.303
Financieros	\$ 3.672	\$ 7.161	\$ 7.303
Gastos Operacionales	\$ 3.671	\$ 7.161	\$ 7.303
Intereses exigibilidades	\$ 3.671	\$ 7.161	\$ 3.007
Correccion Monetaria UVR	\$ 0	\$ 0	\$ 4.296
Resultado del ejercicio	\$ 0	\$ 0	\$ 0

Ingresos Operacionales.

La Universalidad TECH E-1 registra ingresos a junio 30 de 2005 por \$7.303 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 junio 30 de 2005 ascienden a \$7.303 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 junio 30 de 2005 de \$143 mil.

6.1.3 Principales Indicadores Financieros.

Se presentan a continuación los principales indicadores financieros de la Universalidad al corte de junio 30 de 2005

INDICADORES FINANCIEROS	31-Ago-04	31-Dic-04	01-Jun-05
RENTABILIDAD			
Rentabilidad del activo	0,0002%	0,0001%	0,0004%
EFICIENCIA FINANCIERA			
Margen Financiero Neto	0,0082%	0,0014%	0,0041%
EFICIENCIA ADMINISTRATIVA			
Gastos Operacionales / Activo Total	1,97%	4,74%	8,53%
Gastos Operacionales / Ingresos Operacionales	99,9918%	99,9986%	99,9959%
LIQUIDEZ			
Razón Corriente (veces)	0,00	0,00	0,00
Capital de Trabajo	-\$ 2.055	-\$ 440	-\$ 262

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 junio 30 de 2005, 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	01-Jun-05
Activo Total	\$ 141.451	\$ 135.703	\$ 128.274
Disponible	\$ 14.481	\$ 6.039	\$ 3.541
Inversiones	\$ 29.701	\$ 30.887	\$ 28.112
Cartera Créditos de Vivienda	\$ 95.430	\$ 85.907	\$ 70.077
Cuentas por Cobrar	\$ 481	\$ 1.369	\$ 3.135
Bienes Recibidos en Pago	\$ 1.359	\$ 11.501	\$ 23.409
Pasivo Total	\$ 139.311	\$ 125.604	\$ 107.118
Cuentas por Pagar	\$ 2.824	\$ 1.467	\$ 3.103
Títulos de Inversión en Circulación	\$ 136.487	\$ 124.138	\$ 104.015
Patrimonio - Bienes Universalidad	\$ 2.140	\$ 10.099	\$ 21.156
Utilidad del Ejercicio	\$ 0	\$ 10.210	\$ 11.057
Utilidades / Pérdidas Anteriores	\$ 0	-\$ 112	\$ 10.099

Activos.

La Universalidad BANCO CONAVI registra activos por \$128.274 millones al corte de junio 30 de 2005 y sus principales rubros se explican a continuación:

- El rubro de Disponible asciende a \$3.541 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 \$28.112 millones, incluye los TES Ley 546.
- La cartera de créditos de vivienda asciende a \$70.077 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 junio 30 de 2005:

Calificación Cartera Universalidad Banco Conavi (\$ mm)				
Calificación	Dic-04	Jun-05	% Part Dic 04	% Part Dic 04
A	\$ 1.640	\$ 510	1,91%	0,73%
B	\$ 322	\$ 863	0,37%	1,23%
C	\$ 933	\$ 3.876	1,09%	5,53%
D	\$ 2.408	\$ 3.063	2,80%	4,37%
E	\$ 80.605	\$ 61.767	93,83%	88,14%
Total	\$ 85.907	\$ 70.077	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 2005 ascienden a \$107.118 millones y dentro de su composición se destacan los siguientes saldos:

- a. Las Cuentas por Pagar que ascienden a \$3.103 millones, las cuales se encuentran conformadas principalmente por los siguientes rubros:
 - Intereses por pagar por \$341 millones, los cuales corresponden a la causación de intereses de los títulos emitidos.
 - Prometientes compradores para bienes inmuebles por \$2.754 millones.
- b. La cuenta Títulos de Inversión en Circulación por \$104.015 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 junio 30 de 2005, la diferencia entre el total de activos y de pasivos de la Universalidad es positiva en \$21.156 millones, por efecto de la utilidad registrada al cierre del ejercicio.

6.2.2 Principales Cifras del Estado de Resultados.

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

Ingresos.

La Universalidad BANCO CONAVI, registra ingresos operacionales relativos a la cartera titularizada al corte de junio 30 de 2005 por \$6.060 millones, los cuales corresponden a ingresos por intereses provenientes principalmente 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 \$19.641 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 de 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 2005 ascienden a \$7.966 millones y están conformados básicamente por corrección monetaria y otros diversos.

De otra parte se presentan los gastos financieros que corresponden a intereses de las exigibilidades por \$6.026 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 \$622 millones.

De esta manera, la Universalidad BANCO CONAVI genera una utilidad contable a corte de junio 30 de 2005 por \$11.057 millones.

6.2.3 Principales Indicadores Financieros.

Se presentan a continuación los principales indicadores financieros:

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

El cuadro anterior refleja los principales indicadores financieros de la Universalidad BANCO CONAVI al corte de junio 30 de 2005. 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 junio 30 de 2005, 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	01-Jun-05
Activo Total	\$ 170.991	\$ 158.154	\$ 106.812
Disponible	\$ 14.251	\$ 5.463	\$ 3.318
Inversiones	\$ 38.532	\$ 37.122	\$ 18.241
Cartera Créditos de Vivienda	\$ 105.251	\$ 91.075	\$ 60.553
Cuentas por Cobrar	\$ 2.195	\$ 3.047	\$ 3.322
Bienes Recibidos en Pago	\$ 10.762	\$ 21.447	\$ 21.378
Pasivo Total	\$ 166.889	\$ 143.056	\$ 101.203
Cuentas por Pagar	\$ 3.173	\$ 1.518	\$ 1.648
Títulos de Inversión en Circulación	\$ 156.951	\$ 135.870	\$ 94.833
Otros Pasivos	\$ 6.765	\$ 5.668	\$ 4.722
Patrimonio - Bienes Universalidad	\$ 4.102	\$ 15.098	\$ 5.609

Activos.

La Universalidad BANCO AV VILLAS registra activos por \$106.812 millones al corte de junio 30 de 2005 y sus principales rubros se explican a continuación:

- El rubro de Disponible asciende a \$3.318 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 \$18.241 millones, incluye los TES Ley 546.
- La cartera de créditos de vivienda asciende a \$60.553 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 junio 30 de 2005:

Calificación Cartera Universalidad Banco Conavi (\$ mm)				
Calificación	Dic-04	Jun-05	% Part Dic 04	% Part Dic 04
A	\$ 1.640	\$ 510	1,91%	0,73%
B	\$ 322	\$ 863	0,37%	1,23%
C	\$ 933	\$ 3.876	1,09%	5,53%
D	\$ 2.408	\$ 3.063	2,80%	4,37%
E	\$ 80.605	\$ 61.767	93,83%	88,14%
Total	\$ 85.907	\$ 70.077	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 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 2005 ascienden a \$101.203 millones y dentro de su composición se destacan los siguientes saldos:

- a. Las Cuentas por Pagar que ascienden a \$1.648 millones, las cuales se encuentran conformadas principalmente por los siguientes rubros:
 - Intereses por pagar por \$262 millones, los cuales corresponden a la causación de intereses de los títulos emitidos.
 - Prometientes compradores para bienes inmuebles por \$1.377 millones.
- b. La cuenta Títulos de Inversión en Circulación por \$94.833 millones, correspondientes a los títulos THB AV VILLAS – A, THB AV VILLAS – B, THB AV VILLAS – B emitidos por la Universalidad y que fueron retularizados 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 junio 30 de 2005, la diferencia entre el total de activos y de pasivos de la Universalidad es positiva en \$5.609 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	01-Jun-05
Ingresos Operacionales	\$ 13.111	\$ 34.634	\$ 29.191
Ingresos de Cartera	\$ 13.111	\$ 34.634	\$ 29.191
Gastos Operacionales	\$ 5.519	\$ 13.642	\$ 17.500
Gastos de Cartera	\$ 5.519	\$ 13.642	\$ 17.500
Utilidad Neta de Cartera	\$ 7.592	\$ 20.992	\$ 11.691
Otros Ingresos - Financieros	\$ 1.005	\$ 2.017	\$ 2.314
Otros Costos - Financieros	\$ 3.203	\$ 6.179	\$ 6.909
Gastos de Administración	\$ 1.292	\$ 1.733	\$ 554
Resultado del ejercicio	\$ 4.102	\$ 15.098	\$ 6.542

Ingresos.

La Universalidad BANCO AV VILLAS, registra ingresos operacionales relativos a la cartera titularizada al corte de junio 30 de 2005 por \$29.191 millones, cuya composición se describe a continuación:

- a. Ingresos por Intereses que ascienden a \$2.367 millones, provenientes principalmente de los intereses de la cartera de crédito.
- b. La Corrección Monetaria de la cartera por \$2.230 millones, teniendo en cuenta la forma como se pacta el pago de las cuotas de los créditos y las amortizaciones.
- c. Recuperaciones por \$14.686 millones, por efecto de las gestiones de cobro realizadas sobre los activos de la Universalidad.

La universalidad registra otros ingresos por valor de \$2.314 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 2005 ascienden a \$17.500 millones y están conformados de la siguiente manera:

- a. La pérdida en recuperación de cartera por un valor de \$8.173 millones
- b. La pérdida en venta de bienes recibidos en pago y otros diversos por valor de \$254 millones.
- c. Provisiones por \$5.169 millones

De otra parte se presentan los gastos financieros que corresponden a intereses de las exigibilidades por \$6.909 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 \$554 millones.

De esta manera, la Universalidad BANCO AV VILLAS genera una utilidad contable a corte de junio 30 de 2005 por \$6.542 millones.

6.3.3 Principales Indicadores Financieros.

Se presentan a continuación los principales indicadores financieros:

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

El cuadro anterior refleja los principales indicadores financieros de la Universalidad BANCO AV VILLAS al corte de junio 30 de 2005. 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.
SUPERINTENDENCIA DE VALORES
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
Junio 30 de 2005

ANEXO No 2
ESTADOS FINANCIEROS UNIVERSALIDAD BANCO CONAVI
Junio 30 de 2005

ANEXO No 3
ESTADOS FINANCIEROS UNIVERSALIDAD BANCO AV VILLAS
Junio 30 de 2005