

**RESUMEN EJECUTIVO**  
**INFORME DE REPRESENTACION LEGAL DE TENEDORES DE TITULOS T.I.P.S. E-1**  
**EMISION 2.002**

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 TIPS E-1, se permite presentar un informe sobre la emisión en los términos de las citadas normas.

Los recursos obtenidos a través de la colocación de los Títulos TIPS E-1, fueron destinados por el emisor a la compra de los portafolios de cartera que componen el activo subyacente de cada una de las Universalidades del proceso de titularización. La compra de la cartera a cada una de estas entidades fue realizada atendiendo a los parámetros de selección y a las condiciones de precio y forma de pago estipuladas en el prospecto de emisión y colocación y en los contratos respectivos.

El Emisor con cargo a la Universalidad TIPS E-1, ha realizado los pagos mensuales que comprenden tanto amortizaciones de intereses como de capital de los títulos. Para estos efectos, los recursos provenientes del flujo generado en la cartera titularizada han sido suficientes para atender dichos pagos y hasta la fecha del presente informe, no se ha requerido la utilización de ninguno de los mecanismos de cobertura previstos para la emisión.

Para la emisión fueron constituidos los mecanismos de cobertura previstos en el Reglamento de Emisión de los TIPS E-1, así como en el correspondiente prospecto de emisión y colocación.

En virtud de lo dispuesto en el Reglamento de Emisión de los Títulos TIPS E-1, así como en la estructura general del proceso de titularización, cada una de las entidades originadoras Banco Colpatria Red Multibanca Colpatria y Banco Davivienda, tienen a su cargo las gestiones de administración de los portafolios de créditos hipotecarios. Es importante anotar que para el caso específico del Banco Granahorrar, dicha entidad ostentó la calidad de Administrador Temporal del portafolio de créditos hipotecarios Fogafín, y fue sustituido por el Banco Davivienda en el mes de septiembre de 2.002.

Con respecto a la información financiera presentada para la Universalidad TIPS E-1 se destaca lo siguiente:

- a. Los activos subyacentes de esta Universalidad corresponden a un portafolio de créditos hipotecarios y un título hipotecario denominado VIS E-1 2.002.
- b. La Universalidad TIPS E-1 2.002 registra activos por \$ 353.589 millones al corte de junio 30 de 2.004. Dentro de sus principales rubros se destaca el Disponible (\$10.155 millones) correspondiente a las inversiones en instrumentos de alta liquidez y en donde se encuentra el Fondo de Reserva.

- 
- c. También se destaca el rubro de Inversiones (\$109.137millones) donde se encuentra el Título VIS E-1 emitido por la Universalidad VIS E-1 2.002 que fue retitularizado para el proceso.
  - d. La cartera de créditos asciende a \$253.045 millones y corresponde fundamentalmente a los créditos No VIS transferidos a la Universalidad y que conforman también el activo subyacente del proceso de titularización.
  - e. Los pasivos totales al cierre de junio 30 de 2.004 ascienden a \$ 352.499millones, donde el rubro mas importante corresponde a los Títulos de Inversión en Circulación por \$ 347.440 millones, correspondientes a la totalidad de los títulos TIPS E-1emitidos por la Universalidad.
  - f. El exceso de activos sobre pasivos al cierre de junio 30 de 2.004 es positivo en \$1.089 millones, destacando el resultado positivo generado en el segundo semestre de 2003 y primer semestre de 2.004.
  - g. La Universalidad TIPS E-1 2.002 registra ingresos a junio 30 de 2.004 por \$ 34.342 millones, donde los mas representativos corresponden a ingresos por intereses provenientes de la cartera de créditos que ascienden a \$ 14.649, la Corrección Monetaria de la cartera por \$ 107041millones y los ingresos financieros por \$ 8.952 millones, teniendo en cuenta que la mayor incidencia corresponde al título VIS E-1 2.002 que conforma el activo subyacente.
  - h. Los gastos operacionales de la Universalidad TIPS E-1 2.002 ascienden a \$34.736 millones y están conformados principalmente por los Intereses de las Exigibilidades por \$ 15.335 millones, la corrección monetaria por \$ 16.202 millones y los honorarios y comisiones por valor de \$ 2.148millones, estos últimos derivados de la operación de la Universalidad.
  - i. La Universalidad TIPS E-1 2.002 genera una utilidad al corte de junio 30 de 2.004 por \$ 617 millones, la cual fue abonada al patrimonio de la misma.
  - j. El flujo de caja de la Universalidad TIPS E-1 2.002 muestra que el comportamiento real de los recaudos ha sido superior al proyectado permitiendo que se ofrezca una adecuada cobertura frente al flujo requerido y al flujo ajustado, de forma tal que la Universalidad ha generado la liquidez necesaria para atender los pagos a los tenedores.

Con respecto a la información financiera presentada para la Universalidad VIS E-1 se destaca lo siguiente:

- a. La Universalidad VIS E-1 2.002 registra activos por \$ 109.037 millones al corte de junio 30 de 2.004, dentro de los cuales se destacan los rubros de Disponible (\$3.716 millones), donde se encuentra la cartera de créditos que asciende a \$ 104.210 millones, correspondiente a los créditos VIS transferidos a la Universalidad y que

---

conforman también el activo subyacente del proceso de titularización.

- b. Los pasivos totales al cierre de junio 30 de 2.004 ascienden a \$ 110.201 millones, destacándose las Cuentas por Pagar que ascienden a \$774 millones así como la cuenta Títulos de Inversión en Circulación por \$ 108.564 millones correspondiente al título VIS E-1 2.002 emitido por la Universalidad y que fue retitularizado en la emisión de los TIPS E-1 2.002.
- c. El exceso de pasivos sobre activos al cierre de junio 30 de 2.004 es negativo en \$ 1.163 millones, destacándose la pérdida presentada en el primer semestre por valor de \$86 millones.
- d. La Universalidad VIS E-1 2.002 registra ingresos a junio 30 de 2.004 por \$ 10.059 millones, donde se destacan los ingresos por Intereses que ascienden a \$ 5.254 millones, provenientes principalmente de los intereses de la cartera de crédito y la Corrección Monetaria de la cartera por \$ 4.702 millones.
- e. Los gastos operacionales de la Universalidad VIS E-1 2.002 ascienden a \$ 10.132 millones y están conformados principalmente por los Intereses de las Exigibilidades por \$ 3.728 millones, la corrección monetaria por \$ 4.969 millones y los honorarios y comisiones por valor de \$ 1.401 millones.
- f. La Universalidad VIS E-1 2.002 genera una pérdida a corte de junio 30 de 2.004 por \$86 millones, la cual fue abonada al patrimonio de la misma.
- g. Con respecto al flujo de caja de la Universalidad, el comportamiento real de los recaudos ha sido superior al proyectado permitiendo que se ofrezca una adecuada cobertura frente al flujo requerido y al flujo ajustado, de forma tal que la Universalidad ha generado la liquidez necesaria para atender los pagos al tenedor.

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 TIPS E-1 2.002. El flujo de caja generado por cada una de ellas le ha permitido cubrir suficientemente las obligaciones inherentes a los títulos.

Es importante aclarar que los TIPS E-1 2.002, 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 las Universalidades TIPS E-1 2.002 y VIS 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. Es importante destacar que el Emisor ha habilitado a través de su página web [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com), la posibilidad de consultar toda la información relativa al proceso de emisión de los Títulos TIPS 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.

**INFORME DE REPRESENTACION LEGAL DE TENEDORES**

<b>EMISOR</b>	TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.
<b>NIT</b>	830.089.530-6
<b>FECHA</b>	SEPTIEMBRE 17 DE 2004

**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 TIPS 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 TIPS E-1 y sin garantía de su propio patrimonio.

Tipo de títulos: Títulos de Titularización Hipotecaria representativos de derechos sobre la UNIVERSALIDAD TIPS 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.

Activos que conforman la UNIVERSALIDAD TIPS E – 1:

1. CREDITOS HIPOTECARIOS NO VIS por valor de 2.804.896.994 UVRs.
2. Un Título Hipotecario representativo de la totalidad de los derechos sobre CRÉDITOS HIPOTECARIOS VIS por valor de 1.033.124.911 los cuales conforman la UNIVERSALIDAD VIS E-1.

Valor Total de los Activos Titularizados: 3.838.021.905 UVR's

Originadores de los Créditos Hipotecarios Titularizados:

1. BANCO DAVIVIENDA S.A.
2. BANCO COLPATRIA – RED MULTIBANCA COLPATRIA S.A.
3. BANCO GRANAHORRAR S.A. (Créditos vendidos a la TITULARIZADORA por el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras – FOGAFIN).

Vendedores de los Créditos Hipotecarios Titularizados:

1. BANCO DAVIVIENDA S.A.
2. BANCO COLPATRIA – RED MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

		3. Fondo de Garantías de Instituciones Financieras – FOGAFIN.
Proveedor	de	CORPORACIÓN FINANCIERA INTERNACIONAL IFC,
Mecanismo	de	quien ha provisto un mecanismo de cobertura parcial para
Cobertura:		cubrir exclusivamente los TIPS E-1 Clase A del riesgo de crédito de los créditos NO VIS hasta un monto máximo que equivale al 1% del saldo inicial de los TIPS E-1.
Garante del activo subyacente TITULO VIS E-1:		La NACIÓN a través del FONDO DE GARANTIAS DE INSTITUCIONES FINANCIERAS FOGAFIN.
Administradores de los Créditos Hipotecarios Titularizados:		BANCO DAVIVIENDA S.A. BANCO COLPATRIA – RED MULTIBANCA COLPATRIA BANCO GRANAHORRAR S.A. (Administrador temporal) sustituido en septiembre de 2.002 por BANCO DAVIVIENDA S.A.
Representante legal de los Tenedores de los TIPS E-1:		FIDUCIARIA UNION S.A. “FIDUNION”
Mecanismos de seguridad o apoyo crediticio:	de	1. FONDO DE RESERVA
		2. SUBORDINACIÓN DE LA EMISIÓN
		3. MECANISMOS DE COBERTURA IFC
		4. GARANTIA NACION sobre el TITULO VIS E-1
Deposito de la Emisión:		Para descripción detallada de los mecanismos ver Prospecto de Colocación TIPS E-1.
Monto de la Emisión:		DECEVAL 3.833.740.000 UVRs equivalentes a \$ 478.901.217.450 a la fecha de firma del REGLAMENTO DE EMISIÓN de la UNIVERSALIDAD TIPS E- 1
Clases de títulos :		TIPS E-1 CLASE A ó TIPS E-1 CLASE B ó PRIVILEGIADOS: SUBORDINADOS: Monto: 3.715.660.000 UVR's Monto: 118.080.000 UVR equivalente al 96.92 % de la emisión equivalentes al 3.08 % de la emisión
Series:		TIPS E-1 CLASE A: TIPS E-1 CLASE B Serie A 2007 por valor de 837.510.000 UVR's Serie única, denominada Serie B-2017 Serie A 2012 por valor de 1.589.850.000UVR's Serie A 2017 por valor de 288.300.000 UVR's
Plazos:		TIPS E-1 CLASE A: TIPS E-1 CLASE B: Serie Plazo (meses) Serie Plazo (meses) A-2007 60 B-2017 180 A-2012 120 A-2017 180

Cantidad de TIPS E-1 que conforman cada serie:	Serie A 2007: 183.751 Serie A 2012: 158.895 Serie A 2017: 28.830	Serie B –2017: 11.808
Tasa facial de los TIPS E-1 y modalidad de pago de los intereses:	Serie A-2007 7.00% E.A. Serie A-2012 7.50% E.A. Serie A-2017 8.25% E.A.	Serie B-2017 14.50% E.A.
	MODALIDAD DE PAGO: MES VENCIDO.	MODALIDAD DE PAGO: MES VENCIDO.
	Nota: el primer pago de intereses se realizará 90 días después de la Fecha de Emisión.	Nota: el primer pago de intereses se realizará 90 días después de la Fecha de Emisión.
Amortización de Capital:	de Los TIPS E-1 tendrán amortizaciones mensuales de capital secuenciales por serie, acorde con la tabla de amortizaciones anexa al prospecto de emisión y colocación. Nota: La primera amortización de capital se efectuará 90 días después de la fecha de emisión.	
Inversión mínima:	100.000 UVRS	
Valor Nominal, mínimo y múltiplo de fraccionamiento y traspaso:	10.000 UVRS	
Agentes Colocadores del primer LOTE de la EMISIÓN:	Dirección Principal Afin Citivalores Corredores Asociados Correval Davivalores Interacción Interbolsa Inversionistas de Colombia Suvalor Santander Investment	
Inscripción en Bolsa:	Bolsa de Valores de Colombia.	
Destinatarios de la Oferta:	Los títulos fueron ofrecidos al publico en general.	
Vigencia de la Oferta:	La oferta estará vigente únicamente durante el día de publicación del Aviso de Oferta Publica.	
Plazo de la Colocación:	El plazo de colocación será de 12 meses contados a partir del día de publicación del primer aviso de oferta.	
Calificación de la emisión	TIPS E-1 A ó PRIVILEGIADOS: "AAA" (Triple A).	TIPS E-1 B ó SUBORDINADOS: "A" (A sencilla)
Entidad calificadora:	DUFF AND PHELPS DE COLOMBIA S.A.	

Código de Buen Gobierno: Aprobado y disponible en: [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com)

La inscripción en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios y la oferta pública de los Títulos TIPS E-1 – Emisión 2.002, por tratarse de la primera titularización estructurada por la Titularizadora Colombiana fue estudiada y aprobada por la Superintendencia de Valores.

La emisión fue colocada el 2 de mayo de 2.002 por un total de 3.833.740.000 UVR equivalente a \$478.901,2 millones al momento de la firma del reglamento de emisión de los títulos TIPS E-1, con un saldo a diciembre de 2.003 a \$368.990 millones equivalente a 2.682.383.208 UVR.

### 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 TIPS E-1, fueron destinados por el emisor a la compra de los portafolios de cartera que componen el activo subyacente de cada una de las Universalidades del proceso de titularización, la cual fue realizada a cada una de las entidades vendedoras de dicha cartera, en virtud de los contratos de compraventa de cartera, tanto maestro como individual, que fueron suscritos para tal efecto.

Las entidades vendedoras de la cartera titularizada y los montos adquiridos inicialmente, discriminados por tipo de universalidad, son los siguientes:

Universalidad TIPS E-1:

Vendedor	No de Créditos	Monto en UVR
Fogafín	3.757	517.478.078
Banco Colpatria	4.224	779.442.248
Banco Davivienda	13.422	2.545.329.782

Universalidad VIS E-1

Vendedor	No de Créditos	Monto en UVR
Fogafín	2.306	257.017.967
Banco Colpatria	1.532	189.200.798
Banco Davivienda	5.105	591.134.349

Es importante aclarar que la cartera vendida por el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras – Fogafín, fue originada por el Banco Granahorrar.

La compra de la cartera a cada una de estas entidades fue realizada atendiendo a los parámetros de selección y a las condiciones de precio y forma de pago estipuladas en

el prospecto de emisión y colocación y en los contratos respectivos. El detalle de las condiciones de estos contratos se encuentra disponible para consulta vía internet en la página web del emisor [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com).

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 TIPS E-1.

### 3.2 Pago de Intereses y Amortizaciones a Capital

Atendiendo al procedimiento estipulado en el Reglamento de Emisión de los TIPS 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 TIPS E-1, ha realizado los pagos mensuales previstos que comprenden tanto amortizaciones de intereses como de capital de los títulos.

Para estos efectos, los recursos provenientes del flujo generado en la cartera titularizada han sido suficientes para atender dichos pagos y hasta la fecha del presente informe, no se ha requerido la utilización de ninguno de los mecanismos de cobertura previstos para la emisión.

El resumen de los pagos realizados en el mes de diciembre de 2.003 se presenta a continuación:

Serie	Saldo inicial en UVR	Pago capital Prog.	Pago de intereses periodo	Prepago capital	Saldo después del pago
A2007	1.837.510.000	\$ 0	\$ 338.450.333	\$ 7.624.534.665	\$ 52.235.800.122
A2012	1.569.850.000	\$ 0	\$ 1.385.824.964	\$ 0	\$ 229.251.441.465
A2017	288.300.000	\$ 0	\$ 275.538.992	\$ 0	\$ 41.571.966.270
B2017	118.080.000	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 16.844.467.242
Total	3.833.740.000	\$ 0	\$ 1.999.814.289	\$ 7.624.534.665	\$ 339.903.675.099

### 3.3 Mecanismos de Cobertura.

Para la emisión fueron constituidos los mecanismos de cobertura previstos en el Reglamento de Emisión de los TIPS 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 cada

---

una de las Universalidades, así como de las diferentes actividades inherentes al proceso de emisión y colocación efectuado. De igual manera, ha suministrado información financiera de las Universalidades y de los pagos a los tenedores de los títulos al corte de junio 30 de 2004, 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](http://www.titularizadora.com), la posibilidad de consultar toda la información relativa al proceso de emisión de los Títulos TIPS 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 Custodia y Administración de la Cartera.

En virtud de lo dispuesto en el Reglamento de Emisión de los Títulos TIPS E-1, así como en la estructura general del proceso de titularización, cada una de las entidades originadoras Banco Colpatria Red Multibanca Colpatria y Banco Davivienda, tienen a su cargo las gestiones de administración de los portafolios de créditos hipotecarios No 00019001 y 00051001 respectivamente, que incluyen la custodia de toda la documentación relativa a la cartera titularizada, en virtud de lo dispuesto en el contrato maestro de administración de portafolios de cartera hipotecaria suscrito entre el Emisor y cada una de las entidades mencionadas, el 30 de abril de 2.002.

Es importante anotar que para el caso específico del Banco Granahorrar, dicha entidad ostentó la calidad de Administrador Temporal del portafolio de créditos hipotecarios Fogafín No 22001001. No obstante lo anterior, el 12 de septiembre de 2.002 fue aceptada la oferta de servicios presentada por el Banco Davivienda el 9 de septiembre de 2.002 para la administración del portafolio anteriormente mencionado, estableciendo como fecha de inicio de dichos servicios, el 14 de septiembre de 2.002.

Las obligaciones de cada una de estas entidades se encuentran estipuladas en los respectivos contratos de administración de los portafolios de créditos hipotecarios, los cuales pueden ser consultados para mayor detalle en la página web [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com). Hasta la fecha del presente informe, las entidades administradoras han cumplido cabalmente con las funciones y obligaciones establecidas en cada uno de los contratos mencionados.

### 3.6 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 para el efecto.

---

#### 4. MECANISMOS DE COBERTURA.

La emisión de los títulos TIPS E-1 fue estructurada y autorizada con mecanismos de seguridad y de apoyo crediticio para cubrir el riesgo de crédito de la cartera hipotecaria titularizada, tanto para la Universalidad TIPS E-1 como para la Universalidad VIS E-1.

Dichos mecanismos son los siguientes:

##### 4.1 Universalidad TIPS E-1 (Cartera No VIS).

Los mecanismos de cobertura estructurados para esta universalidad son los siguientes:

- a) Fondo de Reserva: creado con una apropiación mensual equivalente al 0.30% efectivo anual calculado sobre el saldo vigente de la Créditos No VIS a la Fecha de Liquidación, la cual se irá tomando mensualmente de los flujos recaudados atendiendo la prelación de pagos, hasta completar un valor equivalente a un 0.93% del saldo vigente de los Créditos No VIS a la Fecha de Liquidación. Este mecanismo cubre en una vez el índice de siniestralidad de dicha cartera.

Este mecanismo operaría cuando se requiera el cubrimiento de los defectos subsanables de flujo requerido en una fecha de liquidación determinada, pero solamente para atender las amortizaciones programadas de los TIPS E-1 Clase A, pero no las amortizaciones anticipadas requeridas para adecuar la emisión a la relación requerida Clase A / Cartera Vigente.

Al corte del 2 de enero de 2.004 el valor del fondo de reserva ascendía a \$85.8 millones, las cuales se mantienen invertidas de acuerdo con lo dispuesto en el respectivo prospecto de emisión y colocación.

- b) Subordinación de la Emisión: consiste en la emisión de títulos denominados TIPS E-1 Clase B, equivalentes al 3.08% de la emisión y al 4.2% de la Cartera No VIS. Este mecanismo cubre 4.5 veces el índice de siniestralidad calculado.

Atendiendo lo anterior, fueron emitidos Títulos TIPS E-1 Clase B con vencimiento en el año 2.017, por un monto de 118.080.000 UVR que al corte de diciembre 31 de 2.004 equivalen a \$16.069 millones, cumpliendo con los porcentajes previstos en el respectivo prospecto de emisión y colocación.

Este mecanismo opera cuando se presenten defectos subsanables de flujo requerido en una fecha de liquidación determinada, para lo cual el Emisor dejará de realizar los pagos de los correspondientes intereses y la amortización de los TIPS E-1 Clase B. De igual manera, no se realizarán los pagos programados a los TIPS E-1 Clase B cuando en una fecha de

liquidación se determine que con la realización del mismo dejará de cumplirse la relación requerida Clase B / Cartera Vigente. Cabe anotar que los pagos no realizados se acumularán para la siguiente fecha de pago con sujeción a la prelación de pagos y no generarán intereses de mora ni penalizaciones de ninguna naturaleza.

- c) Mecanismo de Cobertura I.F.C.: para la Universalidad TIPS E-1 se ha provisto una línea de crédito para proteger parcial y exclusivamente los TIPS E-1 Clase A contra el riesgo de crédito de la Cartera No VIS, cubriendo los defectos subsanables del flujo de caja hasta el monto máximo previsto en el Contrato de Cobertura Crediticia IFC, entendiéndose estos como los necesarios para el pago del capital programado de los títulos TIPS E-1 Clase A.

La operación de este mecanismo de cobertura se encuentra regulada en el Contrato de Cobertura Crediticia IFC suscrito entre el Emisor y la International Finance Corporation el 1º de mayo de 2.002, el cual puede ser consultado en la página web [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com).

A la fecha de emisión el monto máximo de este mecanismo de cobertura equivale al 1% del saldo de los TIPS E-1 en dicha fecha. Al corte de enero 2 de 2.004 el valor de esta garantía ascendía a 25.033.429 UVR, equivalente a \$3.451.498.987.

Los mecanismos de seguridad mencionados en los literales anteriores se encuentran debidamente constituidos.

#### 4.2 Universalidad VIS E-1 (Cartera VIS).

Para el Título VIS E-1, emitido con cargo a la Universalidad VIS E-1 y que constituye un activo subyacente del proceso de titularización, tiene los siguientes mecanismos de seguridad:

- a) Garantía Nación: destinada al cubrimiento de los riesgos de liquidez y de crédito de la Cartera VIS y es otorgada por la Nación a través de Fogafín, consistente en la garantía total de pago de capital e intereses del Título VIS E-1.

La operación de este mecanismo de cobertura se encuentra regulada en el Contrato suscrito entre el Emisor y Fogafín el 30 de abril de 2.002, para lo cual fue expedido el Certificado de Garantía No 0001-2002. El texto del contrato puede ser consultado en la página web [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com).

Este mecanismo se utilizaría para pagar el capital y los intereses adeudados por el Emisor al tenedor del Título VIS E-1, en una cuantía que no excederá el valor del capital y los intereses debidos en la respectiva fecha de pago, siempre que se presente un defecto en el flujo requerido que no haya podido

subsanarse con los recursos del Fondo de Reserva VIS E-1.

- d) Fondo de Reserva VIS E-1: creado con una apropiación mensual equivalente al 0.30% efectivo anual calculado sobre el saldo vigente de la Créditos VIS a la Fecha de Liquidación, la cual se irá tomando mensualmente de los flujos recaudados atendiendo la prelación de pagos, hasta completar un valor equivalente a un 0.93% del saldo vigente de los Créditos VIS a la Fecha de Liquidación. Este mecanismo cubre en una vez el índice de siniestralidad de dicha cartera.

Este mecanismo operaría cuando se requiera el cubrimiento de los defectos subsanables de flujo requerido en una fecha de liquidación determinada, pero solamente para atender las amortizaciones programadas de los TIPS E-1 Clase A.

A la fecha se han efectuado apropiaciones que al corte de enero 2 de 2.004 ascendían a \$535.5 millones, las cuales se mantienen invertidas de acuerdo con lo dispuesto en el respectivo prospecto de emisión y colocación.

Los mecanismos de seguridad mencionados en los literales anteriores se encuentran debidamente constituidos.

## 5. COMPOSICIÓN DE LOS TIPS E-1 2.002 EMITIDOS.

En el cuadro que se presenta a continuación, se resume la composición de los TIPS E1-2002 a diciembre de 2.003:

Serie	Saldo en \$ millones	Saldo en UVR	Participación
A2007	\$ 52.236	362.253.281	15,37%
A2012	\$ 229.251	1.589.850.000	67,45%
A2017	\$ 41.572	288.300.000	12,23%
B2017	\$ 16.844	116.815.738	4,96%
Total	\$ 339.904	2.357.219.019	100.00%

## 6. COMENTARIO SOBRE LA SITUACION FINANCIERA DE LAS UNIVERSALIDADES TIPS E-1 2.002 Y VIS E1-2002.

A continuación se presenta el análisis de los principales rubros que componen los estados financieros de cada una de las Universalidades TIPS E-1 2.002 y VIS E-1 2.002, con base en los estados financieros con corte a junio 30 de 2.004. Es importante anotar que el cierre contable de la Titularizadora Colombiana es anual, de forma tal que los estados financieros (balance general, estado de resultados, estado de cambios en el patrimonio, estado de cambios en la situación financiera y flujo de efectivo) con sus respectivas notas y anexos tienen corte a 31 de diciembre. Por lo

anterior, se adjuntan al presente informe el balance general y el estado de resultados de las Universalidades con corte a junio de 2004.

### 6.1 Universalidad TIPS E-1 2.002.

Con respecto a la información financiera presentada para esta Universalidad, es procedente realizar las siguientes aclaraciones:

- a. Los activos subyacentes de esta Universalidad corresponden básicamente a un portafolio de créditos hipotecarios y un título hipotecario denominado VIS E-1 2.002, emitido por la universalidad del mismo nombre.
- b. 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.
- c. De esta manera, el análisis de los estados financieros se circunscribe a las condiciones y situación propia de la Universalidad y no está relacionada con la información financiera de la Titularizadora Colombiana S.A.

#### 6.1.1 Principales Cifras del Balance.

La información se presenta de manera comparativa al corte de diciembre 31 de 2.003, se debe tener en cuenta que la Universalidad fue conformada en el mes de mayo de 2.002 para efectos de la realización de la emisión.

BALANCE GENERAL (\$ miles)	31-Dic-02	30-Jun-03	31-Dic-03	30-Jun-04
<b>Activo Total</b>	<b>\$ 449.563.203</b>	<b>\$ 420.503.758</b>	<b>\$ 381.253.064</b>	<b>\$ 353.588.772</b>
Disponibles	\$ 13.340.720	\$ 11.739.887	\$ 12.080.924	\$ 10.155.303
Inversiones	\$ 126.164.388	\$ 120.352.083	\$ 112.933.040	\$ 109.136.831
Deudores	\$ 3.473.981	\$ 3.247.870	\$ 2.990.689	\$ 2.780.973
Cartera de Créditos	\$ 306.545.971	\$ 285.080.670	\$ 253.044.643	\$ 231.238.389
Otros Activos	\$ 38.143	\$ 83.246	\$ 203.768	\$ 277.276
<b>Pasivo Total</b>	<b>\$ 451.714.231</b>	<b>\$ 421.617.315</b>	<b>\$ 380.780.272</b>	<b>\$ 352.499.225</b>
Cuentas por Pagar	\$ 7.383.657	\$ 7.031.054	\$ 6.669.030	\$ 3.003.122
Títulos de Inversión en Circulación	\$ 441.736.183	\$ 409.795.594	\$ 369.752.040	\$ 347.440.241
Pasivos Estimados y	\$ 1.886.264	\$ 4.181.904	\$ 3.789.296	\$ 1.378.723

Provisiones				
Otros Pasivos	\$ 708.127	\$ 608.763	\$ 569.906	\$ 677.138
<b>Patrimonio - Bienes</b>				
<b>Universalidad</b>	<b>-\$ 2.151.028</b>	<b>-\$ 1.113.557</b>	<b>\$ 472.792</b>	<b>\$ 1.089.548</b>
Utilidades o pérdidas	-\$ 2.151.028	-\$ 1.113.557	\$ 2.623.064	\$ 616.756

### Activos

La Universalidad TIPS E-1 2.002 registra activos por \$381.253 millones al corte de diciembre de 2.003, con una disminución del 9.33% frente al corte junio de 2.003. Sus principales rubros se explican a continuación:

- El rubro de Disponible asciende a \$10.155 millones y corresponde a los valores que la Universalidad TIPS E-1 2.002 mantiene invertidos en instrumentos de alta liquidez, los cuales atienden los requerimientos establecidos en el prospecto de emisión y colocación.
- El rubro de Inversiones asciende a \$109.137 millones, correspondiente al valor del Título VIS E-1 emitido por la Universalidad VIS E-1 2.002, el cual es uno de los activos subyacentes del proceso de titularización. Este título se identifica con el No 153 de la emisión realizada el 2 de mayo de 2.002 por un valor nominal de 1.033.124.911 UVR, cuyo vencimiento es el 2 de mayo de 2.017 y que genera un rendimiento del 7% efectivo anual. Cabe anotar que contablemente ha sido clasificada como una inversión hasta el vencimiento.
- El rubro de Deudores, que asciende a \$2.780 millones, incluye conceptos tales como intereses por cobrar (\$1.746 millones).
- La cartera de créditos asciende a \$231.238 millones y corresponde fundamentalmente a los créditos No VIS transferidos a la Universalidad y que conforman también el activo subyacente del proceso de titularización. En el siguiente cuadro se presenta la evolución de los saldos y de la calificación de cartera de la Universalidad:

Calificación Cartera Universalidad TIPS E-1				
Calificación	Dic-03	Jun-04	% Part 03	% Part 04
A	\$ 242.551.269	\$ 223.298.264	95,85%	95,32%
B	\$ 6.361.425	\$ 6.105.160	2,51%	2,61%
C	\$ 2.799.366	\$ 2.300.683	1,11%	0,98%
D	\$ 862.499	\$ 962.841	0,34%	0,41%
E	\$ 470.084	\$ 1.588.314	0,19%	0,68%
<b>Total</b>	<b>\$ 253.044.643</b>	<b>\$ 234.255.261</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Cabe anotar que la composición de la cartera, al momento de la realización de

---

la emisión de los TIPS E-1 2.002, cumplió con los parámetros de selección establecidos para el proceso y que se encuentran detallados en el prospecto de colocación.

Se observa durante el segundo semestre una reducción en el saldo total de la cartera del 7.43%, debido a los recaudos recibidos durante el semestre. Con respecto a su composición, se presenta un aumento en el valor de las obligaciones calificadas en categorías D y E que representan el 1.09%, lo cual no se considera significativo en la medida en que no afecta el flujo de recaudo esperado y no constituye un riesgo para el cumplimiento de los flujos requeridos para la atención de los pagos previstos en la emisión.

- e. Los Otros Activos por \$277 millones, que corresponden bienes recibidos en pago derivados de acuerdos de pago de obligaciones, los cuales son manejados por los administradores de la cartera en virtud de los contratos suscritos para tal efecto.

En general se observa que la composición de los activos de la Universalidad TIPS E-1 2.002 se ajustan a las condiciones generales de la emisión.

### **Pasivos**

Los pasivos totales al cierre de junio 30 de 2.004 ascienden a \$352.499 millones, con una disminución del 7.43% frente a diciembre de 2.003, consecuente con la dinámica de los activos y en general del proceso de titularización. Dentro de su composición se destacan los siguientes rubros:

- a. Las Cuentas por Pagar que ascienden a \$3.003 millones, las cuales se encuentran conformadas principalmente por los siguientes rubros:
- Intereses por pagar de los títulos emitidos y otros intereses por \$2.317 millones, los cuales corresponden a la causación al corte del mes.
  - Seguros por pagar por \$610 millones, que corresponden a seguros de los créditos que conforman el activo subyacente.

La cuenta Títulos de Inversión en Circulación por \$347.440 millones al corte de junio 30 de 2.004, correspondientes al saldo en circulación de los títulos emitidos por la Universalidad a dicho corte contable.

- b. La cuenta de Pasivos Estimados y Provisiones por \$1.378 millones.

- c. La cuenta de Otros Pasivos por \$677 millones que corresponden básicamente a recaudos no aplicados, recibidos de deudores de cartera de créditos.

En la composición de los pasivos de la Universalidad TIPS E-1 2.002 se observa que todos los rubros guardan una consistencia con los términos establecidos en la emisión.

**Exceso de los pasivos sobre los activos**

Al cierre de junio 30 de 2.004 la Universalidad presenta una diferencia positiva en \$1.090 millones entre los activos y pasivos de la misma, es importante anotar que para este periodo la universalidad presenta una utilidad de \$617 millones.

6.1.2 Principales Cifras del Estado de Resultados.

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS (\$miles)	31-Dic-02	30-Jun-03	31-Dic-03	30-Jun-04
<b>Ingresos Operacionales</b>	<b>\$ 50.181.444</b>	<b>\$ 44.402.197</b>	<b>\$ 68.080.744</b>	<b>\$ 34.341.580</b>
Intereses y descuento amortizado	\$ 26.733.748	\$ 17.864.216	\$ 34.326.146	\$ 14.648.855
Financieros	\$ 11.117.761	\$ 10.853.962	\$ 16.002.084	\$ 8.951.977
Corrección monetaria UVR	\$ 12.329.935	\$ 15.684.019	\$ 17.752.514	\$ 10.740.748
<b>Ingresos No Operacionales</b>	<b>\$ 0</b>	<b>\$ 12.711</b>	<b>\$ 38.617</b>	<b>\$ 17.122</b>
<b>Gastos Operacionales</b>	<b>\$ 52.332.472</b>	<b>\$ 43.370.674</b>	<b>\$ 65.481.980</b>	<b>\$ 33.736.401</b>
Intereses exigibilidades	\$ 26.063.092	\$ 17.616.426	\$ 34.173.062	\$ 15.335.349
Corrección monetaria UVR	\$ 17.493.895	\$ 22.950.205	\$ 26.241.836	\$ 16.202.405
Honorarios y comisiones	\$ 8.753.302	\$ 2.785.778	\$ 5.029.459	\$ 2.148.760
Diversos	\$ 22.183	\$ 18.263	\$ 37.623	\$ 49.887
<b>Gastos No Operacionales</b>	<b>\$ 0</b>	<b>\$ 6.763</b>	<b>\$ 13.561</b>	<b>\$ 5.544</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>-\$ 2.151.028</b>	<b>\$ 1.037.471</b>	<b>\$ 2.623.820</b>	<b>\$ 616.756</b>

**Ingresos Operacionales.**

La Universalidad TIPS E-1 2.002 registra ingresos a junio de 2.004 por \$34.341 millones, cuya composición se describe a continuación:

- 
- a. Ingresos por Intereses que ascienden a \$14.648 millones, provenientes principalmente de los intereses de la cartera de crédito compuestos por el margen adicional sobre la corrección monetaria que se ha pactado en los créditos objeto de la titularización.
  - b. Ingresos financieros por \$8.951 millones, que incluye la valoración de las inversiones realizadas por la Universalidad donde se encuentra el título VIS E-1 que corresponde a un activo subyacente del proceso de titularización.
  - c. La Corrección Monetaria de la cartera por \$10.740 millones, teniendo en cuenta la forma como se pacta el pago de las cuotas de los créditos.

**Ingresos No Operacionales.**

Esta cuenta se ubica en \$17 millones y comprende básicamente la utilidad en venta de bienes recibidos en pago y otros menores.

**Gastos Operacionales.**

Los gastos operacionales de la Universalidad TIPS E-1 2.002 al cierre de junio de 2.004 ascienden a \$33.736 millones, los cuales están conformados de la siguiente manera:

- a. Intereses de las Exigibilidades por \$15.335 millones, correspondientes a la causación de los rendimientos pactados en los títulos que conforman la emisión.
- b. La corrección monetaria por \$16.202 millones, correspondientes a la causación de la misma en los títulos que conforman la emisión.
- c. Los honorarios y comisiones por valor de \$2.148 millones, que incluyen las comisiones de administración de la emisión, administración de cartera, comisiones de Deceval y las pagadas al Representante Legal de los Tenedores de Títulos.
- d. Diversos por \$50 millones.

**Gastos No Operacionales.**

Comprende partidas menores por \$6 millones.

De esta manera, la Universalidad TIPS E-1 2.002 genera una utilidad contable a corte

de junio de 2.004 de \$617 millones.

### 6.1.3 Principales Indicadores Financieros.

Se presentan a continuación los principales indicadores financieros de la Universalidad al corte de diciembre 31 de 2.003.

	31-Dic-02	30-Jun-03	31-Dic-03	30-Jun-04
<b>RENTABILIDAD</b>				
Margen Neto	-4,29%	2,34%	3,85%	1,80%
Rentabilidad del activo	-0,48%	0,25%	0,69%	0,17%
<b>EFICIENCIA FINANCIERA</b>				
Margen Financiero Bruto	48,06%	60,33%	49,81%	55,34%
<b>EFICIENCIA ADMINISTRATIVA</b>				
Gastos Operacionales / Activo Total	11,64%	10,31%	17,18%	9,54%
Gastos Laborales / Activo Total	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Gastos Administrativos / Activo Total	11,64%	10,31%	17,18%	9,54%
Gastos Operacionales / Ingresos Operacionales	104,29%	97,68%	96,18%	98,24%
Gastos Laborales / Ingresos Operacionales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Gastos Administrativos / Ingresos Operacionales	104,29%	97,68%	96,18%	98,24%
<b>LIQUIDEZ</b>				
Razón Corriente	14,33	11,46	11,63	24,18
Capital de Trabajo	133.039.184	123.601.365	117.180.189	117.291.400

El cuadro anterior refleja los principales indicadores financieros de la Universalidad TIPS E-1 2.002, los cuales mantienen una tendencia similar destacándose el generar márgenes de utilidad positivos durante el segundo semestre de 2.003 y el primer semestre del presente año. En general puede afirmarse que los indicadores son consecuentes con la estructura operativa y administrativa de la titularización.

Debe destacarse que el comportamiento del flujo de recaudo esperado ha permitido a la Universalidad atender adecuadamente los pagos a los títulos, atendiendo a la relación establecida en el prospecto de colocación.

## 6.2 Universalidad VIS E-1 2.002.

Con respecto a la información financiera presentada para esta Universalidad, es procedente realizar las siguientes aclaraciones:

- a. Los activos subyacentes de esta Universalidad corresponden a un portafolio de créditos hipotecarios VIS.
- b. 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 emitiendo el Título VIS E-1, que a su vez forma parte de los activos subyacentes de la Universalidad TIPS E-1 2.002.
- c. De esta manera, el análisis de los estados financieros se circunscribe a las condiciones y situación propia de la Universalidad y no está relacionada con la información financiera de la Titularizadora Colombiana S.A.

#### 6.2.1 Principales Cifras del Balance.

La información se presenta de manera comparativa y al corte de junio de 2.004, teniendo en cuenta que la Universalidad fue conformada en el mes de mayo de 2.002 para efectos de la realización de la emisión.

#### Activos.

Se presentan a continuación las principales cifras del activo de la Universalidad al corte de diciembre de 2.003:

BALANCE GENERAL (\$ miles)	31-Dic-02	30-Jun-03	31-Dic-03	30-Jun-04
<b>Activo Total</b>	<b>\$ 126.735.214</b>	<b>\$ 120.801.148</b>	<b>\$ 113.457.034</b>	<b>\$ 109.037.071</b>
Disponible	\$ 3.579.989	\$ 3.262.137	\$ 3.977.511	\$ 3.716.733
Inversiones	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Deudores	\$ 1.038.633	\$ 1.110.368	\$ 1.012.865	\$ 983.649
Cartera de Créditos	\$ 122.071.913	\$ 116.342.745	\$ 108.355.148	\$ 104.210.581
Otros Activos	\$ 44.679	\$ 85.897	\$ 111.510	\$ 126.109
<b>Pasivo Total</b>	<b>\$ 128.030.320</b>	<b>\$ 122.080.593</b>	<b>\$ 114.535.286</b>	<b>\$ 110.201.003</b>
Cuentas por Pagar	\$ 1.839.060	\$ 1.439.083	\$ 1.054.177	\$ 773.958
Títulos de Inversión en Circulación	\$ 125.465.022	\$ 119.720.429	\$ 112.340.324	\$ 108.564.039
Pasivos Estimados y Provisiones	\$ 200.417	\$ 417.202	\$ 634.646	\$ 342.194
Otros Pasivos	\$ 525.821	\$ 503.878	\$ 506.139	\$ 520.813

<b>Patrimonio - Bienes</b>				
<b>Universalidad</b>	<b>-\$ 1.295.106</b>	<b>-\$ 1.279.445</b>	<b>-\$ 1.078.252</b>	<b>-\$ 1.163.932</b>
Utilidades o pérdidas	-\$ 1.295.106	-\$ 1.279.445	\$ 216.853	-\$ 85.680

La Universalidad VIS E-1 2.002 registra activos por \$109.037 millones al corte de junio 30 de 2.004, con una disminución del 3.90% frente a diciembre de 2.003 y sus principales rubros se explican a continuación:

- El rubro de Disponible asciende a \$3.716 millones y corresponde a los valores que la Universalidad VIS E-1 2.002 mantiene invertidos en instrumentos de alta liquidez, los cuales atienden los requerimientos establecidos en el prospecto de colocación.
- El rubro de Deudores, que asciende a \$984 millones, incluye conceptos tales como intereses por cobrar (\$702 millones), pago por cuenta de clientes seguros (\$182 millones) y otros (\$100 millones), que son propios de la cartera titularizada.
- La cartera de créditos asciende a \$104.211 millones y corresponde fundamentalmente a los créditos VIS transferidos a la Universalidad y que conforman también el activo subyacente de la misma. En el siguiente cuadro se presenta la evolución de los saldos y de la calificación de la cartera que conforma esta universalidad:

<b>Calificación Cartera Universalidad VIS E-1</b>				
<b>Calificación</b>	<b>Dic-03</b>	<b>Jun-04</b>	<b>% Part 03</b>	<b>% Part 04</b>
A	\$ 102.913.830	\$ 99.401.093	94,98%	94,29%
B	\$ 3.491.553	\$ 3.614.761	3,22%	3,43%
C	\$ 1.353.371	\$ 1.223.225	1,25%	1,16%
D	\$ 440.065	\$ 517.340	0,41%	0,49%
E	\$ 156.329	\$ 662.005	0,14%	0,63%
<b>Total</b>	<b>\$ 108.355.148</b>	<b>\$ 105.418.423</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Cabe anotar que la composición de la cartera, al momento de la realización de la emisión del Título VIS E-1 2.002, cumplió con los parámetros de selección establecidos para el proceso y que se encuentran detallados en el prospecto de colocación. Se considera que la composición de la misma, pese a presentar obligaciones en categorías subnormales, ha venido presentado un comportamiento acorde con los flujos de recaudo esperado y no constituye un riesgo significativo para el cumplimiento de los flujos requeridos para la atención de los pagos previstos en la emisión.

- 
- d. Los Otros Activos por \$123 millones, que corresponden bienes recibidos en pago derivados de acuerdos de pago, que son manejados por los administradores de cartera en virtud del contrato suscrito para tal fin.

En general se observa que la composición de los activos de la Universalidad VIS E-1 2.002 se ajustan a las condiciones generales de la emisión.

### **Pasivos**

Los pasivos totales al cierre de junio 30 de 2.003 ascienden a \$110.210 millones, con una disminución del 3.787 frente a diciembre de 2.003 y que presenta una tendencia similar a la registrada por los activos. Dentro de su composición se destacan los siguientes rubros:

- a. Las Cuentas por Pagar que ascienden a \$774 millones, las cuales se encuentran conformadas principalmente por los siguientes rubros:
- Intereses por pagar del título emitido y otros intereses por \$573 millones, los cuales corresponden a la causación al corte del mes.
  - Seguros por pagar por \$173 millones, que corresponden a los créditos que conforman el activo subyacente.
- b. La cuenta Títulos de Inversión en Circulación por \$108.564 millones al corte de junio de 2.004, correspondientes al título VIS E-1 2.002 emitido por la Universalidad y que fue retitularizado en la emisión de los TIPS E-1 2.002.
- c. La cuenta de Pasivos Estimados y Provisiones por \$342 millones.
- d. La cuenta de Otros Pasivos por \$521 millones conformados principalmente por el descuento por amortizar en la compra de la cartera a Fogafín.

En la composición de los pasivos de la Universalidad VIS E-1 2.002 se observa que todos los rubros guardan una consistencia con los términos establecidos en la emisión.

**Exceso de los pasivos sobre los activos**

Al cierre de junio de 2.004, la diferencia entre el total de activos y de pasivos de la Universalidad es negativa en \$1.164 millones, por efecto de la pérdida contable registrada en junio de 2003.

6.2.2 Principales Cifras del Estado de Resultados.

Las principales cifras del estado de resultados a los últimos cortes semestrales se presentan en el siguiente cuadro:

<b>ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS (\$miles)</b>	<b>31-Dic-02</b>	<b>30-Jun-03</b>	<b>31-Dic-03</b>	<b>30-Jun-04</b>
<b>Ingresos Operacionales</b>	<b>\$ 50.181.444</b>	<b>\$ 12.188.586</b>	<b>\$ 18.740.157</b>	<b>\$ 10.059.424</b>
Intereses y descuento amortizado	\$ 26.733.748	\$ 5.812.851	\$ 11.355.582	\$ 5.254.270
Financieros	\$ 11.117.761	\$ 99.731	\$ 193.384	\$ 102.731
Corrección monetaria UVR	\$ 12.329.935	\$ 6.276.004	\$ 7.191.191	\$ 4.702.424
<b>Ingresos No Operacionales</b>	<b>\$ 0</b>	<b>\$ 12.333</b>	<b>\$ 27.893</b>	<b>\$ 2.649</b>
<b>Gastos Operacionales</b>	<b>\$ 52.332.472</b>	<b>\$ 12.181.718</b>	<b>\$ 18.547.656</b>	<b>\$ 10.132.844</b>
Intereses exigibilidades	\$ 26.063.092	\$ 4.048.229	\$ 7.954.605	\$ 3.728.143
Corrección monetaria UVR	\$ 17.493.895	\$ 6.550.640	\$ 7.528.377	\$ 4.969.640
Honorarios y comisiones	\$ 8.753.302	\$ 1.555.326	\$ 3.029.950	\$ 1.401.249
Diversos	\$ 22.183	\$ 27.522	\$ 34.724	\$ 33.812
<b>Gastos No Operacionales</b>	<b>\$ 0</b>	<b>\$ 3.541</b>	<b>\$ 3.541</b>	<b>\$ 14.909</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>-\$ 2.151.028</b>	<b>\$ 15.660</b>	<b>\$ 216.853</b>	<b>-\$ 85.680</b>

**Ingresos Operacionales.**

La Universalidad VIS E-1 2.002 registra ingresos a junio 30 de 2.004 por \$10.059 millones, cuya composición se describe a continuación:

- a. Ingresos por Intereses que ascienden a \$5.254 millones, provenientes principalmente de los intereses de la cartera de crédito por el margen adicional sobre la corrección monetaria que se ha pactado en los créditos objeto de la titularización.
- b. Ingresos financieros por \$102 millones, por efecto de las inversiones realizadas por

la Universalidad.

- c. La Corrección Monetaria de la cartera por \$4.702 millones, teniendo en cuenta la forma como se pacta el pago de las cuotas de los créditos.

**Ingresos No Operacionales.**

Cierra en \$3 millones por conceptos diversos pero que no son de relevancia para el estado de resultados.

**Gastos Operacionales.**

Los gastos operacionales de la Universalidad VIS E-1 2.002 a junio 30 de 2.004 ascienden a \$10.133 millones y están conformados de la siguiente manera:

- Intereses de las Exigibilidades por \$3.728 millones, correspondientes a la causación de los rendimientos pactados en el título que conforma la emisión.
- La corrección monetaria por \$4.970 millones, correspondiente a la causación de la misma en el título que conforma la emisión.
- Los honorarios y comisiones por valor de \$1.401 millones, donde el rubro mas representativo corresponde a las comisiones de administración de la emisión, la administración de la cartera, la administración de Deceval y la comisión del Representante Legal de los Tenedores de Títulos.

**Gastos No Operacionales.**

Comprende partidas menores por \$15 millones.

De esta manera, la Universalidad VIS E-1 2.002 genera una perdida contable a corte de junio de 2.004 de \$86 millones.

6.2.3 Principales Indicadores Financieros.

Se presentan a continuación los principales indicadores financieros:

	31-Dic-02	30-Jun-03	31-Dic-03	30-Jun-04
<b>RENTABILIDAD</b>				
Margen Neto	-4,29%	0,13%	1,16%	-0,85%
Rentabilidad del activo	-1,70%	0,01%	0,19%	-0,08%
<b>EFICIENCIA FINANCIERA</b>				
Margen Financiero Bruto	48,06%	66,79%	57,55%	62,94%
<b>EFICIENCIA ADMINISTRATIVA</b>				
Gastos Operacionales / Activo Total	41,29%	10,08%	16,35%	9,29%
Gastos Laborales / Activo Total	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Gastos Administrativos / Activo Total	41,29%	10,08%	16,35%	9,29%
Gastos Operacionales / Ingresos Operacionales	104,29%	99,94%	98,97%	100,73%
Gastos Laborales / Ingresos Operacionales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Gastos Administrativos / Ingresos Operacionales	104,29%	99,94%	98,97%	100,73%
<b>LIQUIDEZ</b>				
Razón Corriente	1,82	1,89	2,32	2,95
Capital de Trabajo	2.098.003	2.098.239	2.906.924	3.189.526

El cuadro anterior refleja los principales indicadores financieros de la Universalidad VIS E-1 2.002 al corte de junio 30 de 2.004. Es importante resaltar que los indicadores están acordes con la estructura de la titularización.

### 6.3 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 TIPS E-1 2.002. El flujo de caja generado por cada una de ellas le ha permitido cubrir suficientemente las obligaciones inherentes a los títulos. 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 TIPS E-1 2.002.

De conformidad con el informe de calificación emitido por la sociedad calificadora de valores Duff and Phelps de Colombia S.A. en el mes de octubre de 2.003, se mantuvo la calificación de la emisión de la siguiente manera:

- Triple A (AAA) a las series prioritarias de los TIPS E-1, es decir, aquellos que se encuentran identificados como serie A.
- A Sencilla (A) a la serie subordinada de los TIPS E-1, es decir, aquellos que se encuentran identificados como Serie B.

El detalle de la calificación se puede consultar en la página web [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com). Cabe anotar que esta calificación se encuentra vigente.

### 7.2 Cobertura Seguro de Depósitos.

Es importante aclarar que los TIPS E-1 2.002, 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 Sustitución de Cartera.

De acuerdo con lo establecido en los reglamentos de las universalidades VIS E-1 y TIPS E-1, el 28 de enero y el 18 de febrero de 2.003, se efectuó una sustitución de créditos atendiendo con el procedimiento establecido. En la página web [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com) se encuentra el detalle de la información relativa a las condiciones de la cartera entrante y saliente.

### 7.4 Hechos Relevantes.

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

## 8. MODIFICACIONES AUTORIZADAS POR EL REPRESENTANTE LEGAL DE TENEDORES.

De conformidad con lo establecido en el Reglamento de Emisión de los Títulos TIPS E-1 2.002 y del Título VIS E-1 2.002, se estableció que las condiciones del mismo solo podrán ser modificadas por escrito, con la aceptación del Emisor Titularizadora Colombiana S.A. y la previa autorización de la International Finance Corporation y de la Asamblea de Tenedores de Títulos. No obstante, la modificación podrá ser aprobada por el Representante Legal de los Tenedores de los Títulos, en sustitución de la Asamblea de Tenedores, si ella es meramente adjetiva o pretende la aclaración o reglamentación de aspectos de procedimiento o la aclaración o regulación detallada de algún tema no previsto en el Reglamento, y siempre que tal modificación no conlleve cambio alguno en la estructura básica del proceso o la alteración de los derechos de los tenedores de los títulos. Si la modificación comporta la alteración de derechos de cualquiera otra parte involucrada en el proceso de titularización, ésta solo podrá realizarse con su consentimiento.

La última modificación fue realizada en el mes de julio de 2.003, surtiendo previamente el trámite anteriormente indicado y el resumen de los cambios realizados se adjunta en el anexo del presente informe, adjuntando la comunicación que fue remitida por la Titularizadora Colombiana a la Superintendencia de Valores, atendiendo el deber de información eventual establecido en la Resolución No 932 de 2.001.

Las modificaciones efectuadas y las respectivas autorizaciones impartidas por el representante legal de tenedores, por la I.F.C. y el concepto de la sociedad calificadora de valores, pueden ser consultados en la página web [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com)

**9. 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 TIPS E-1 2.002, 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.

**10. PRESENTACION DEL INFORME.**

El presente informe estará a disposición de los tenedores de los títulos TIPS E-1 2.002 en las siguientes entidades:

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. [www.titularizadora.com](http://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](http://www.fiduciariaunion.com)

**11. CERTIFICACION DEL CONTENIDO DEL INFORME A LOS TENEDORES.**

La FIDUCIARIA UNION S.A., como representante legal de los tenedores de Títulos TIPS E-1 2.002, 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 TIPS E-1 2.002**  
**Junio 30 de 2.004**

**ANEXO No 2**  
**ESTADOS FINANCIEROS UNIVERSALIDAD VIS E-1 2.002**  
**Junio 30 de 2.004**