

## 1. PASIVOS CON INVERSIONISTAS:

- **Cuantía colocada, condiciones de plazo y de rendimiento de los valores emitidos :**

1. Los Títulos colocados son vencimientos de capital e interés de forma trimestral y reajustes de tasas trimestral.

ESTADO	SERIES	CUSTODIO	MONTO	PLAZO	TASA	V. EMISION	F. VENCIMIENTO
DESMATERIALIZADO	1	DECEVALE	1.760.000,00	1.080 días	8,5432%	23/10/2009	27/09/2014
DESMATERIALIZADO	2	DECEVALE	9.270.000,00	3.600 días	9,0771%	23/10/2009	01/09/2019
DESMATERIALIZADO	3	DECEVALE	8.970.000,00	5.400 días	9,6111%	23/10/2009	05/08/2024
<b>Total Colocado</b>			<b>20.000.000,00</b>				

- **Valor total de los documentos en circulación al corte al mes de:**

Toda la emisión del primer tramo se colocó y está en circulación en el mercado.

ESTADO	CUSTODIO	MONTO	PLAZO	TASA
DESMATERIALIZADO	DECEVALE	1.650.823,42	1.080 días	8,5432%
DESMATERIALIZADO	DECEVALE	9.117.352,74	3.600 días	9,0771%
DESMATERIALIZADO	DECEVALE	8.903.526,79	5.400 días	9,6111%
<b>Total Colocado</b>		<b>19.671.702,95</b>		

- **Información consolidada sobre los compradores de los documentos, clasificados por grupos, con indicación del monto adquirido por cada grupo, así: Personas naturales. Sistema financiero. Fondos de inversión. Demás personas jurídicas. Adjunto Anexo:**
- El inversionista que adquirió la emisión de los títulos del primer tramo de las tres series , y el saldo al mes de enero una vez cancelado el primer dividendo es de :

<b>1. Sistema Financiero</b>	<b>\$ 19.671.702,95</b>
------------------------------	-------------------------

**2. Relación de los FLUJOS, del saldo de los PASIVOS CON INVERSIONISTAS:**

Fecha de Corte	Recuperación de Flujos en efectivo menos pagos y gastos	Vencimientos de Dividendos de las tres series	Estado	Relación de Flujos con relación al próximo dividendo a vencer con Inversionistas
31-oct-09	205.503,50	0	CANCELADO	
30-nov-09	415.907,54	0		
31-dic-09	430.697,43	0		
21-ene-10	792.306,30	792.306,30		
31-ene-10	330.368,94			
21-abr-10		863.782,17		
<b>TOTAL</b>	<b>590.171,11</b>	<b>863.782,17</b>	PCR VENCER	<b>68,32%</b>

**3. Relación del saldo de los PASIVOS CON TERCEROS DISTINTOS DE LOS INVERSIONISTAS de cada TRAMO;**

VALORES RETENIDO DEL FLUJO PARA REPONER EL FONDO ROTATIVO			
FECHA	FONDO ROTATIVO	GASTOS	VALORES RETENIDOS DE FLUJOS
30-jun	10.000,00	14,37	
31-jul		788,51	
31-ago		635,83	
30-sep		2.931,24	- 1.948,68
31-oct		4.424,33	- 6.845,60
30-nov		1.868,26	- 1.868,26
31-dic		2.825,69	- 2.825,69
31-ene		2.322,84	- 2.322,84
<b>TOTAL</b>		<b>10.662,54</b>	<b>- 10.662,54</b>

**4. Relación de la situación de los MECANISMOS DE GARANTIA de cada TRAMO:**

Relación de la situación de los MECANISMOS DE GARANTIA de cada TRAMO de acuerdo al contrato de constitución:

PORCENTAJES DE COBERTURA	
Índice de Siniestralidad	1,7256%
Nivel de Cobertura de la cartera sobrecolateral (7,24 veces el índice de siniestralidad)	12,5%
Nivel de Cobertura total de los mecanismos de garantía (9,73 veces el índice de siniestralidad)	16,79%
Relación porcentual entre la cartera transferida al fideicomiso y el valor nominal de la totalidad de los valores a emitir del primer tramo	112,50%

**1.- SOBRECOLATERIZACIÓN:**

Es el primer mecanismo de garantía y La CARTERA SOBRECOLATERAL transferida al FIDEICOMISO cubre en 7.24 veces el INDICE DE SINIESTRALIDAD del primer TRAMO, respecto del saldo de la CARTERA, lo que representa el 12.5% del saldo de capital de los VALORES en circulación.



A la fecha del presente informe adjunto la relación porcentual de acuerdo a lo que se contempla en el acta de colocación del primer tramo.

CONCEPTOS	Saldos de cartera
<b>CARTERA TITULARIZADA</b>	
saldo al 31 de diciembre de 2009	\$ 19.624.825,04
recuperaciones de capital enero de 2010	\$ 187.256,62
<b>SALDO DE CAPITAL DE CARTERA A ENERO DE 2010</b>	<b>\$ 19.437.568,42</b>
recuperaciones de flujos mes de enero de 2010	\$ 354.478,14
Total de cartera Titularizada + Flujos	\$ 19.792.046,56
<b>CARTERA SOBRECOLATERAL</b>	
saldo al 31 de diciembre de 2009	\$ 2.640.573,84
recuperaciones de capital enero de 2010	\$ 13.554,66
<b>SALDO DE CAPITAL DE CARTERA A NOVIEMBRE DE 2009</b>	<b>\$ 2.627.019,18</b>
recuperaciones de flujos mes de enero de 2010	\$ 33.620,14
Total de cartera + Flujos	\$ 2.660.639,32
<b>valor nominal de los títulos emitidos y en circulación</b>	<b>\$ 19.671.702,95</b>
<b>PORCENTAJES DE COBERTURA</b>	
Relación del saldo de capital de sobrecolateral	13,354%
Porcentaje con el saldo de la cartera aportada al mes en curso más los flujos recuperados	114,137%

## 2.- FONDO DE GARANTIA

Es el segundo mecanismo de garantía de la Titularización, consistente en un fondo en efectivo, El FONDO DE GARANTÍA debe cubrir el valor del próximo dividendo pendiente de pago de los PASIVOS CON INVERSIONISTAS, de todas las series del TRAMO El monto inicial del FONDO DE GARANTÍA deberá ser calculado por la FIDUCIARIA a la FECHA DE EMISIÓN.

Al cierre del presente informe el Fondo de Garantía una vez cancelado el primer dividendo de los títulos de las tres series es el siguiente.

SERIE 1	SERIE 2	SERIE 3	TOTAL DE FONDO DE GARANTIA
\$169.578,48	\$397.902,42	\$296.301,27	\$863.782,17

## 3.- SUSTITUCIÓN DE CARTERA EN MORA

Es un tercer mecanismo de Garantía, para el cual se debe cumplir las siguientes condiciones:

**LÍMITE DE LA SUSTITUCIÓN DE CARTERA EN MORA**

El ORIGINADOR estará obligado a sustituir la CARTERA en mora hasta que la CARTERA sustituida alcance el 1.72% del total de la CARTERA transferida al FIDEICOMISO. Superado este porcentaje el ORIGINADOR tendrá la facultad más no la obligación de realizar la sustitución.

**LÍMITE DE LOS CANJES POR PREPAGO.**

El ORIGINADOR estará obligado a sustituir la CARTERA precancelada hasta que la CARTERA sustituida alcance el 15% del total de la CARTERA transferida al FIDEICOMISO. Superado este porcentaje el ORIGINADOR tendrá la facultad más no la obligación de realizar la sustitución.

- A la fecha del presente informe se ha realizado la sustitución de los siguientes montos de cartera por mora, por Precancelaciones y Por Canjes de Cartera de iguales características solicitado por el Originador:

**• Reporte de sustitución de cartera en Mora :**

Al cierre del presente informe no ha existido cartera vencida más de 90 días para sustituir.

**• Anexo de sustitución de cartera por precancelación**

Al cierre del presente informe se ha realizado las precancelaciones que se Detallan en el Anexo 1, cartera que en unos casos ha sido sustituida y en otros caso no por cuanto el exceso de flujo se ha mantenido en el fideicomiso y no ha sido restituido al Originador.

**ANEXO 1**

**• Anexo de canje de cartera Solicitada por el Originador**

El Originador ha solicitado el Canje de cartera, con una de igual características, de acuerdo a lo que se contempla en el contrato de constitución en la Cláusula Siete, numeral 7.18, adjunto en el anexo 2 de la cartera sustituida por el Originador.

**ANEXO 2**

**5. Cualquier otra información que se considere relevante para los INVERSIONISTAS de cada TRAMO.**

El Fideicomiso se encuentra en su proceso de administración normal, como un hecho relevante es que en el mes de noviembre se actualizó su calificación de riesgo, adjunto el certificado.



**CERTIFICA**

**QUE HA REALIZADO LA ACTUALIZACIÓN DE LA CALIFICACIÓN DE RIESGO AL PRIMER TRAMO DE LA PRIMERA TITULARIZACIÓN DE CARTERA HIPOTECARIA DE VIVIENDA BANCO PROMERICA**

HABIENDOSE OTORGADO LA CATEGORÍA DE RIESGO:

**“AAA”**

CUYAS CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES SON:

Monto Máximo de la Titularización	: US\$20.000.000,00 (Veinte y cinco millones de dólares)
Monto Máximo del Primer Tramo	: US\$20.000.000,00 (Veinte millones de dólares)
Mecanismos de Garantía	: 1) Subrogación; 2) Fondo de Reserva; y 3) Substitución de cartera
Lugar y fecha del Comité de Calificación	: Guayaquil, 21 de Diciembre del 2009
Validez de la Calificación	: Hasta el 21 de Junio del 2010

**Eric Pilar Paredes**  
Comité General

La calificación otorgada, no implica recomendación para comprar, vender o mantener valores emitidos por la Institución, ni implica una garantía de pago de los mismos, ni estabilidad de sus precios, sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en ella.

Firmas de Responsabilidad:

Quito, 22 de febrero de 2010

**Ricardo Parra**  
Subgerente

**Gladys Tinoco Román**  
Administrador Fiduciario

**MORGAN & MORGAN  
FIDUCIARY & TRUST CORPORATION S.A. "FIDUCIARIA DEL  
ECUADOR"**

**En representación del fideicomiso  
PRIMERA TITULARIZACIÓN DE CARTERA HIPOTECARIA  
DE VIVIENDA BANCO PROMERICA**



ANEXO 1  
RESUMEN DE CARTERA PRECANCELADA 31/01/2010

Operación	Nombres	CARTERA			PAGOS			SALDOS - PAGOS			Fecha Precancelación	Tipo Cartera	Serie
		K	Int	Tot	K	Int	Tot	K	Int	Tot			
15050048	PALACIOS YANEZ MARIA ROSARIO DEL CARMEN	2639.59	152.29	2791.88	2639.59	115.78	2755.37	0	36.51	36.51	17/12/2009	TI	SERIE 1
15050049	CASTRO MESESE WILSON OSWALDO	3497.97	226.76	3724.73	3497.97	57.56	3555.53	0	169.2	169.2	30/07/2009	TI	SERIE 1
15050067	MOBA NAVARRETE EMMA MARGARITA	4896.94	2715.47	7612.41	4896.94	4.4	4901.34	0	2711.07	2711.07	04/06/2009	TI	SERIE 2
18050130	USHINA CHAQUINGA RAMIRO OSWALDO	22465.74	21778.38	44244.12	22465.74	677.11	23142.85	0	21101.27	21101.27	10/09/2009	TI	SERIE 3
2007052863	ANDRADE REVELO RICHARD ALEXANDER	20357.84	10071.12	30428.96	20357.84	1308.89	21666.77	0	8762.23	8762.23	07/01/2010	TI	SERIE 2
2007052668	CHASQUIZA CAMPANA PABLO ANDRES	41743.21	21024.18	62767.39	41743.21	435.29	42178.5	0	20588.89	20588.89	06/07/2009	TI	SERIE 2
25050118	ESPIN JARAMILLO PABLO FRANCISCO	6832.26	588.01	7420.27	6832.26	48.71	6881.29	0	549.3	549.3	26/06/2009	TI	SERIE 1
26050146	AREVALO CUESTA LUIS RAMIRO	14558.84	2016.76	16575.6	14558.84	101.24	14660.08	0	1915.52	1915.52	26/06/2009	TI	SERIE 2
3006050179	RENDON NOBOA MERCI GUADALUPE	31595.15	9950.74	41545.89	31595.15	1449.59	33046.14	0	8501.15	8499.75	06/11/2009	TI	SERIE 2
3007050209	ECHAYERIA CARRASCO ROSA ELVIRA	32276.26	9660.79	41937.05	32276.26	802.32	33083.01	0	8858.47	8854.04	25/08/2009	TI	SERIE 2
44050071	JIBAJA HUGO MARCELO	16960.47	11601.98	28562.45	16960.47	270.06	17680.69	0	10881.92	10881.76	22/10/2009	TI	SERIE 3
49050206	ARELLANO BARBA MARIA ALEXANDRA	111238.8	112840.28	224079.08	111238.8	1264.29	112503.09	0	111575.99	111575.99	09/07/2009	TI	SERIE 2
5007050260	UVIELLA HUMANANTE JORGE EDUARDO	20234.36	1079.22	21313.58	20234.36	997.52	21232.75	0	9181.7	9180.83	16/11/2009	TI	SERIE 1
5050700	ESPINEL MORENO JOSE EULOGIO	3263.16	183.62	3446.78	3263.16	114.34	3377.5	0	69.28	69.28	22/10/2009	TI	SERIE 1
6005050093	ESPINOSA CEVALLOS JULIO ARGENIO MARTINEZ RUTH	4105.77	253.87	4359.64	4105.77	94.82	4200.59	0	159.05	159.05	28/08/2009	TI	SERIE 1
6005050093	MARTINEZ RUTH	4060.77	364.16	4424.93	4060.77	50.39	4112.33	0	313.77	312.6	15/07/2009	TI	SERIE 1
6006050185	ARGUDO PESANTEZ GUIRO DIONICIO	23734.02	18666.7	42400.72	23734.02	648.82	24383.01	0	18017.88	18017.71	02/09/2009	TI	SERIE 3
6008050384	SALAZAR CORONEL GLORIA ZORAIDA	39316.34	23321.92	62638.16	39316.34	2220.43	41536.77	0	21101.39	21101.39	10/12/2009	TI	SERIE 2
66050068	NICKEL GARAYCOA ERNESTO ENRIQUE	26826	1547.94	28373.94	26826	773.86	27637.32	0	774.08	736.62	24/09/2009	TI	SERIE 1
7005050200	HERNANDEZ DALGO MARCO ANIBAL	6608.21	608.2	7216.41	6608.21	351.94	6960.15	0	256.26	256.26	28/12/2009	TI	SERIE 1
8006050132	MUNOZ ALVARADO NATILDE CARMITA	2022.69	113.54	2136.23	2022.69	94.75	2121.14	0	18.79	15.09	11/03/2010	TI	SERIE 1

**ANEXO 2**  
 cartera sustituida  
 Fecha de corte: 31/01/2010

Nº Operación	Clientes	Identificación	Saldo de Capital	intereses por devenir cuadrado	Saldo Total	Tipo
47050144	ESTEVEZ FLORES MARIANA LANDAZURI	1704815297	14.509,27	2.063,35	18.859,54	TI
6050869	OBANDO RUBEN ERNESTO LEON PANTA	1702295476	40.981,73	16.817,69	61.827,22	TI
8018050073	BYRON DANIEL	908027949	116.042,31	109.562,44	225.604,75	TI
		<b>TOTALES</b>	<b>171.533,31</b>	<b>128.443,48</b>	<b>306.291,51</b>	