



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

Quito, 19 de mayo de 2010

Banco
Promerica 
CORRESPONDENCIA

Señor
Manuel Borrero
Gerente General
**BANCO PROMERICA
INVERSIONISTA**

20 MAYO 2010

**FIDEICOMISO PRIMERA TITULARIZACIÓN DE CARTERA
HIPOTECARIA DE VIVIENDA BANCO PROMERICA**
Presente.-

De nuestra consideración:

Ref.: **INFORME DE GESTIÓN Y RENDICIÓN DE CUENTAS A LOS
INVERSIONISTAS DEL FIDEICOMISO PRIMERA TITULARIZACIÓN
DE CARTERA HIPOTECARIA DE VIVIENDA BANCO PROMERICA CON
CORTE AL 30 DE ABRIL DE 2010.**

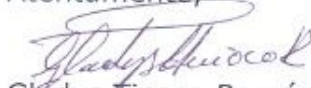
En cumplimiento a lo dispuesto en el contrato de Fideicomiso, en el Reglamento de Gestión, en la Ley de Mercado de Valores y en la Codificación de Resoluciones Expedidas por el CNV, adjunto a la presente se servirá encontrar un informe detallado de rendición de cuentas a los Inversionistas del fideicomiso en referencia.

En caso de tener alguna observación a las cuentas presentadas, por favor háganos llegar por escrito en el plazo de diez días calendario contados desde la fecha de recepción, caso contrario entenderemos que la rendición de cuentas ha sido aceptada en todas sus partes, es importante comunicar a usted que la presente información se difundirá a través de la página web de la FIDUCIARIA, cuya dirección es www.morimor.com.ec.

Para Morgan & Morgan Fiduciary & Trust Corporation S.A. "Fiduciaria del Ecuador", es muy grato poder ofrecerle nuestros servicios fiduciarios, y esperamos continuar con esta labor durante todo el tiempo que sea necesario, para apoyarles en el cumplimiento de los fines que ustedes se han propuesto.

Aprovechamos la oportunidad para expresarles nuestros sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,


Gladys Tinoco Román
Administrador Fiduciario

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 trimestrales.

ESTADO	SERI	CUSTODIO	MONTO	PLAZO	TASA INICIAL	V. EMISION	F. VENCIMIENTO
DESMATERIALIZADO	1	DECEVALE	1.760.000,00	1.080 días	8,5500%	23/10/2009	27/09/2014
DESMATERIALIZADO	2	DECEVALE	9.270.000,00	3.600 días	9,0900%	23/10/2009	01/09/2019
DESMATERIALIZADO	3	DECEVALE	8.970.000,00	5.400 días	9,6200%	23/10/2009	05/08/2024
TOTAL DE EMISION INICIAL			20.000.000,00				

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

El valor de los documentos en circulación con corte al mes de abril de 2010 y con la nueva tasa reajustada al 21 de abril de 2010 son:

ESTADO	CUSTODIO	SALDO DE CAPITAL	PLAZO	NUEVA TASA REAJUSTADA CON FECHA 21/04/2010
DESMATERIALIZADO	DECEVALE	1.516.503,23	1.080 días	8,4753%
DESMATERIALIZADO	DECEVALE	8.926.348,12	3.600 días	9,0050%
DESMATERIALIZADO	DECEVALE	8.821.157,24	5.400 días	9,5347%
Total Colocado		19.264.008,58		

- **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 abril de 2010 una vez cancelado el segundo dividendo de las tres series de :

1. Sistema Financiero	\$ 19.264.008,58
------------------------------	-------------------------

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

Adjunto se detalla la relación de flujos a partir del pago del primer dividendo el 21 de enero de 2010.

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-ene-10	590.171,11			
28-feb-10	382.931,41			
31-mar-10	494.952,13			
21-abr-10	863.782,18	863.782,18	PAGADO	
30-abr-10	397.357,07			
20-jul-10		862.269,17		
TOTAL	1.001.629,54	863.782,18		115,96%

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
28-feb		23.199,36	- 23.199,36
31-mar		1.528,28	- 1.528,28
30-abr		5.543,59	- 5.543,59
TOTAL		46.082,30	- 46.082,30

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.- SOBRECOTERIZACIÓN:

Es el primer mecanismo de garantía y La CARTERA SOBRECOTERIZADA 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
CARTERA TITULARIZADA	
saldo al 31 de marzo e 2010	\$ 18.980.059,40
recuperaciones de capital a abril de 2010	\$ 183.193,36
SALDO DE CAPITAL DE CARTERA AL MES DE ABRIL 2010	\$ 18.796.866,04
recuperaciones de flujos mes de abril de 2010	\$ 355.946,55
Excesos de Flujos de meses anteriores	\$ 417.465,28
Total de cartera Titularizada + Flujos	\$ 19.570.277,87
CARTERA SOBRECOTERAL	
saldo al 31 de marzo de 2010	\$ 2.575.802,17
recuperaciones de capital al mes de abril de 2010	\$ 19.914,51
SALDO DE CAPITAL DE CARTERA AL MES DE ABRIL 2010	\$ 2.555.887,66
recuperaciones de flujo al mes de abril de 2010	\$ 46.112,79
Excesos de Flujos de meses anteriores	\$ 182.104,92
Total de cartera + Flujos	\$ 2.784.105,37
valor nominal de los títulos emitidos y en circulación	\$ 19.264.008,58
PORCENTAJES DE COBERTURA	
Relación del saldo de capital de sobrecolateral	13,268%
Porcentaje con el saldo de la cartera aportada al mes en curso más los flujos recuperados	116,042%

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 segundo dividendo de los títulos de las tres series es el siguiente.

DIVIDENDOS PROXIMOS A VENCER			
SERIE 1	SERIE 2	SERIE 3	TOTAL DE FONDO DE GARANTIA
\$170.113,86	\$397.240,26	\$294.915,04	\$862.269,17

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 han existido sustituciones por cartera vencida más de 90 días.

• 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 requerido que se restituya 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

HABIÉNDOSE OTORGADO LA CATEGORÍA DE RIESGO

“AAA”

CUYAS CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES SON:


Monto Máximo de la Titularización	: US\$3,000,000.00 (Tres mil y cinco millones de dólares)
Monto Máximo del Primer Tramo	: US\$2,000,000.00 (Dos millones de dólares)
Mecanismos de Garantía	: 1) Subrogación; 2) Fondo de Reserva; y 3) Sustitución 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 2014

Ing Pilar Pazcorna
Gestora General

La calificación otorgada, no implica recomendación por compra, 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 asociado a los mismos.

Firmas de Responsabilidad:


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 30/04/2010

Operación	Nombres	CARTERA				PAGOS				SALDOS				Fecha	Tipo Cartera	Serie
		K	Int	Tot	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	0	169.2	169.2	17/12/2009	TI	SERIE 1
15050049	CASIRO MENeses WILSON OSWALDO	3497.97	226.76	3724.73	3497.97	57.56	3555.53	0	169.2	169.2	0	2711.07	2711.07	30/07/2009	TI	SERIE 1
15050067	MORA NAVARRETE EMMA MARGARITA	4896.94	2715.47	7612.41	4896.94	4.4	4901.34	0	2711.07	2711.07	0	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	0	10/09/2009	TI	SERIE 3		
2007052663	ANDRADE REVELO RICHARD ALEXANDER	20357.84	10071.12	30428.96	20357.84	1308.89	21666.77	0	8762.23	8762.19	0	07/01/2010	TI	SERIE 2		
2007052668	CHASIQUIZA CAMPANA PABLO ANDRES	41743.21	21024.18	62767.39	41743.21	435.29	42178.5	0	20588.89	20588.89	0	06/07/2009	TI	SERIE 2		
25050097	JARAMILLO RODRIGUEZ SEGUNDO MANUEL	6295.66	417.56	6713.22	6295.66	382.56	6686.22	0	25	25	0	22/04/2010	TI	SERIE 1		
25050118	ESPIN JARAMILLO PABLO FRANCISCO	6832.26	598.01	7430.27	6832.26	48.71	6881.29	0	549.3	548.98	0	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	0	26/06/2009	TI	SERIE 1		
3006050179	RENDON NOBOA MERCI GUADALUPE	31595.15	9950.74	41545.89	31595.15	1449.59	33046.14	0	8501.15	8499.75	0	06/11/2009	TI	SERIE 2		
3006050183	TELECHANA NATA FANNY ELENA	28331.06	12312.01	40643.07	28331.06	1923.32	30256.49	0	10388.69	10386.58	0	17/02/2010	TI	SERIE 2		
3007050209	ECHEBARRIA CARRASCO ROSA FLORINA	32276.26	9660.79	41937.05	32276.26	802.37	33081.01	0	8858.47	8854.04	0	25/08/2009	TI	SERIE 2		
4006050561	VASQUEZ ARIZAGA AUGUSTO ENRIQUE	31214.23	15178.33	46892.56	31214.23	2700.45	34414.68	0	12477.88	12477.88	0	22/03/2010	TI	SERIE 2		
4006050597	ZHUNIO ALVARADO FLAVIO RAFAEL	5696.37	1141.78	6838.15	5696.37	481.62	6179.57	0	660.16	658.58	0	15/04/2010	TI	SERIE 1		
4078050083	QUEZADA AREVALO RUBEN ALEJANDRO	15024.87	3265.66	18290.53	15024.87	1163.99	16189.05	0	2101.67	2101.48	0	12/03/2010	TI	SERIE 1		
44050071	JIBAIA HUGO MARCELO	16960.47	11601.98	28562.45	16960.47	710.06	17680.69	0	10861.92	10881.76	0	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	0	09/07/2009	TI	SERIE 3		
5007050260	VIDUA HUMANAITE JORGE EDUARDO	20234.36	10179.22	30413.58	20234.36	997.52	21232.75	0	9181.7	9180.83	0	16/11/2009	TI	SERIE 2		
5050697	ARIZAGA DAVITA LEONCIO ABELARDO	2094.13	115.97	2210.1	2094.13	110.11	2204.86	0	5.86	5.24	0	10/03/2010	TI	SERIE 1		
5050700	ESPINEL MORENO JOSE EUI OGGIO	3263.16	183.62	3446.78	3263.16	114.34	3377.5	0	69.28	69.28	0	22/10/2009	TI	SERIE 1		
5050718	ESPINOSA CEVALLOS JULIO ARCENIO	4105.77	253.62	4359.64	4105.77	94.82	4200.59	0	159.05	159.05	0	28/08/2009	TI	SERIE 1		
6005020093	MARTINEZ RUTH	4060.77	364.16	4424.93	4060.77	50.39	4112.33	0	313.77	312.6	0	15/07/2009	TI	SERIE 1		
6006050185	ARGUDO PISANTEL GUIDO DIONICIO	23734.02	18666.7	42400.72	23734.02	648.82	24383.01	0	18017.88	18017.71	0	02/09/2009	TI	SERIE 3		
6008050384	SALAZAR CORONEL GIGORIA ZORAIDA	39316.34	23371.82	62688.16	39316.34	2220.43	41536.77	0	21101.39	21101.39	0	10/12/2009	TI	SERIE 2		
66050068	NICKEL GARATICO FRANCIS ENRIQUE	20826	1547.94	28373.94	20826	773.86	27637.32	0	774.08	776.62	0	24/09/2009	TI	SERIE 1		
7005050200	HERNANDEZ DALGO MARCO ANIVAL	6608.21	608.2	7216.41	6608.21	351.94	6960.15	0	256.26	256.26	0	28/12/2009	TI	SERIE 1		
8006050132	MUNOZ ALVARADO MAITLDE CARMITA	2022.69	113.54	2136.23	2022.69	94.75	2121.14	0	18.79	15.09	0	11/01/2010	TI	SERIE 1		
8034050027	PAHEDIS DIAZ FABIAN EDUARDO	5053.55	34614.58	85138.13	5053.55	3959.73	54486.24	0	30654.85	30651.89	0	23/02/2010	TI	SERIE 3		

ANEXO 2

cartera sustituida

Fecha de corte: 30/04/2010

Nº Operación	Cientes	Identificación	Saldo de Capital	intereses por devengar cuadrado	Saldo Total	Tipo
47050144	ESTEVEZ FLORES MARIANA	1704815297	14.509,27	2.063,35	18.859,54	TI
6050869	LANDAZURI OBANDO RUBEN ERNESTO	1702295476	40.981,73	16.817,69	61.827,22	TI
8018050073	LEON PANTA BYRON DANIEL ORQUERA SIMBANA LIGIA	908027949	116.042,31	109.562,44	225.604,75	TI
46050136	PATRICIA	1001419470	39.906,43	15.141,71	55.048,14	TI
TOTALES			211.439,74	143.585,19	361.339,65	