

1. PASIVOS CON INVERSIONISTAS:

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

1. Los Títulos colocados inicialmente 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 julio de 2010 y con la nueva tasa reajustada al 20 de julio de 2010 son:

ESTADO	CUSTODIO	SALDO DE CAPITAL	PLAZO	NUEVA TASA REAJUSTADA CON FECHA 20/07/2010
DESMATERIALIZADO	DECEVALE	1.378.521,41	1.080 días	8,2070%
DESMATERIALIZADO	DECEVALE	8.730.062,27	3.600 días	8,7200%
DESMATERIALIZADO	DECEVALE	8.736.509,92	5.400 días	9,2329%
Total Colocado		18.845.093,60		

- **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 julio de 2010 una vez cancelado el tercer dividendo de las tres series de :

1. Sistema Financiero	\$ 18.845.093,60
------------------------------	-------------------------

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

Adjunto se detalla la relación de flujos a partir del pago del dividendo el 20 de julio de 2010.

Fecha de Corte	Recuperacion 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	-		
30-nov-09	415.907,54	-		
31-dic-09	430.697,43	-		
21-ene-10	792.306,30	792.306,30	CANCELADO	
31-ene-10	330.368,94	-		
28-feb-10	382.931,41	-		
31-mar-10	494.952,13	-		
21-abr-10	863.782,17	863.782,17	CANCELADO	
30-abr-10	397.356,68	-		
31-may-10	583.631,13	-		
30-jun-10	486.399,92	-		
20-jul-10	862.269,16	862.269,16	CANCELADO	
31-jul-10	515.464,23	-		
18-oct-10		858.629,59	POR CANCELAR	
TOTAL	1.724.855,28	858.629,59		200,88%

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-09	10.000,00	14,37	
31-jul-09		788,51	
31-ago-09		635,83	
30-sep-09		2.931,24	- 1.948,68
31-oct-09		4.424,33	- 6.845,60
30-nov-09		1.868,26	- 1.868,26
31-dic-09		2.825,69	- 2.825,69
31-ene-10		2.322,84	- 2.322,84
28-feb-10		23.199,36	- 23.199,36
31-mar-10		1.528,28	- 1.528,28
30-abr-10		5.543,59	- 5.543,59
31-may-10		4.677,53	- 4.677,53
30-jun-10		2.929,62	- 2.929,62
31-jul-10		1.986,85	- 1.986,85
TOTAL		55.676,30	- 55.676,30

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	
Indice 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 30 de junio de 2010	\$ 18.131.615,06
recuperaciones de capital julio de 2010	\$ 309.661,42
SALDO DE CAPITAL DE CARTERA A JULIO DE 2010	\$ 17.821.953,64
recuperaciones de flujos mes de julio de 2010	\$ 452.309,17
Exceso de flujos que no se ha restituido	\$ 906.746,94
Total de cartera Titularizada + Flujos	\$ 19.181.009,75
CARTERA SOBRECOTERIZADA	
saldo al 30 de junio de 2010	\$ 2.522.931,50
recuperaciones de capital julio de 2010	\$ 52.509,82
SALDO DE CAPITAL DE CARTERA A JULIO DE 2010	\$ 2.470.421,68
recuperaciones de flujos mes de julio de 2010 menos los gastos del fondo rotativo menos 1986,85	\$ 69.347,75
Exceso de flujos que no se ha restituido	\$ 294.938,40
Total de cartera + Flujos	\$ 2.834.707,83
valor nominal de los títulos emitidos y en circulación	\$ 18.845.093,60
PORCENTAJES DE COBERTURA	
Relación del saldo de capital de sobrecotera	13,109%
Porcentaje con el saldo de la cartera aportada al mes en curso más los flujos recuperados del total de la cartera	116,825%

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

DIVIDENDOS PROXIMOS A VENCER			18-oct-10
SERIE 1	SERIE 2	SERIE 3	TOTAL DE FONDO DE GARANTIA
167.120,43	397.366,85	294.142,31	\$858.629,59

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 se ha realizado la sustitución de cartera en mora de los siguientes clientes vencida más de 90 días.

CARTERA SUSTITUIDA POR MORA								
AL 31 DE JULIO DE 2010								
Operación	Cientes	Identificación	Saldo_k	Saldo_Int	Saldo tot	Tipo	Serie	Motivo
57050112	ENDARA CUASPUD MARIA PAMELA	1703289080	13294,08	3215,31	16509,39	TI	1	POR MORA
88050161	CALISPA REIMUNDO EDGAR AUGUSTO	1708554033	12455,56	3968,46	16424,02	TI	2	POR MORA
TOTALES			25.749,64	7.183,77	32.933,41			

• Reporte de cartera precancelada

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

• Reporte de cartera sustituida por solicitud del 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

- **Reporte de cartera cancelada totalmente**

Adjunta el detalle de la cartera totalmente cancelada cuyos flujos permanecen en el fideicomiso y no han sido sustituidos por cartera.

ANEXO 3

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 junio de 2010 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\$35,000,000.00 (Treinta y cinco millones de dólares)
Monto Máximo del Primer Tramo	:	US\$20,000,000.00 (Veinte millones de dólares)
Mecanismos de Garantía	:	1) Sobrecolateralización; 2) Fondo de Reserva; y, 3) Sustitución de cartera
Lugar y fecha del Comité de Calificación	:	Guayaquil, 30 de Junio del 2010
Validez de la Calificación	:	Hasta el 30 de Diciembre del 2010


Eugenio Pazos
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 este.

Firmas de Responsabilidad:

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