

**INFORME DE GESTIÓN Y RENDICIÓN DE CUENTAS A LOS
INVERSIONISTAS DEL FIDEICOMISO PRIMERA TITULARIZACIÓN DE
CARTERA HIPOTECARIA DE VIVIENDA BANCO PROMERICA CON CORTE
AL 31 DE MAYO DE 2011**

1. PASIVOS CON INVERSIONISTAS:

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

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 mayo de 2011:**

El valor de los documentos en circulación con corte al mes de mayo de 2011 y con la nueva tasa reajustada al mes de abril 2011 son:

SERIE	ESTADO	CUSTODIO	SALDO		NUEVA TASA REAJUSTA	V. EMISION	F VENCIMIENTO
			CAPITAL	PLAZO	DA EL 16/04/2011		
SERIE 1	DESMATERIALIZADO	DECEVALE	983.498,73	1080 días	8,1543	23/10/2009	27/09/2014
SERIE 2	DESMATERIALIZADO	DECEVALE	3.029.273,39	3600 días	8,6639	23/10/2009	01/09/2019
SERIE 3	DESMATERIALIZADO	DECEVALE	4.545.368,94	5400 días	9,1736	23/10/2009	05/08/2024
SERIE 2	DESMATERIALIZADO	DECEVALE	2.923.116,18	3600 días	8,6639	23/10/2009	27/09/2014
SERIE 3	DESMATERIALIZADO	DECEVALE	2.446.890,38	5400 días	9,1736	23/10/2009	05/08/2024
SERIE 2	DESMATERIALIZADO	DECEVALE	722.306,93	1080 días	8,6639	23/10/2009	27/09/2014
SERIE 2	DESMATERIALIZADO	DECEVALE	1.425.605,78	1080 días	8,6639	23/10/2009	27/09/2014
SERIE 3	DESMATERIALIZADO	DECEVALE	1.468.134,23	5400 días	9,1736	23/10/2009	05/08/2024
SALDO DE CAPITAL POR VENCER			17.544.194,56				

- **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 con corte al 31 de mayo de 2011.**

1. Sistema Financiero	\$ 5.505.031,45
2. Sector Público	\$12.039.163,11

2. RELACIÓN DE LOS FLUJOS, DEL SALDO DE LOS PASIVOS CON INVERSIONISTAS:

A continuación se detalle el flujo del saldo de los pasivos con inversionistas.

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	-		
31-ago-10	541.173,83			
30-sep-10	372.742,50			
18-oct-10	- 858.629,60	858.629,60	CANCELADO	
31-oct-10	420.934,99			
30-nov-10	416.491,32			
31-dic-10	388.039,98			
16-ene-11	- 837.130,06	837.130,06	CANCELADO	
31-ene-11	548.438,11			
16-abr-11	- 817.972,43	817.972,43	CANCELADO	
28-feb-11	476.576,37			
31-mar-11	425.543,19			
21-abr-11	- 1.724.540,80			
30-abr-11	425.419,98			
15-jul-11		822.164,62	POR PAGAR	
TOTAL	1.501.942,66	-		182,68%

3. PASIVOS CON TERCEROS DISTINTOS DE LOS INVERSIONISTAS.

Son los costos, gastos e impuestos que le corresponden al FIDEICOMISO y que deberán ser pagados por éste con cargo al FONDO ROTATIVO del TRAMO correspondiente.

VER ANEXO 1

4. DE LOS MECANISMOS DE GARANTÍA:

Relación de la situación de los MECANISMOS DE GARANTIA de cada TRAMO:

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%

a. 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.

COBERTURA MECANISMOS DE GARANTIA						
	30-Dec-2010	30-Jan-2011	28-Feb-2011	31-Mar-2011	30-Apr-2011	31-May-2011
Sobrecotización	2.388.209,95	2.362.397,20	2.311.402,16	2.293.182,15	2.272.319,16	2.254.396,51
Total Mecanismos de Garantía	2.388.209,95	2.362.397,20	2.311.402,16	2.293.182,15	2.272.319,16	2.254.396,51
Pasivos a Inversionistas	18.406.721,48	17.970.488,57	17.970.488,57	17.970.488,57	17.544.194,56	17.544.194,56
Relación Porcentual	12,97%	13,15%	12,86%	12,76%	12,95%	12,85%
Indice de Siniestralidad	1,73%	1,73%	1,73%	1,73%	1,73%	1,73%
Nivel de Cobertura Mínimo Requerido (7,24 veces el Índice de Siniestralidad)	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%
COBERTURA MECANISMOS DE GARANTIA						
	30-Dec-2010	30-Jan-2011	28-Feb-2011	29-Mar-2011	27-Apr-2011	26-May-2011
Fondo de reserva	837.130,06	817.972,43	817.972,43	817.972,43	822.164,63	822.164,63
Cobertura Total FR+SC	17,52%	17,70%	17,41%	17,31%	17,64%	17,54%
Cobertura Total Mínima según contrato FR+SC (9,73 veces el Índice de Siniestralidad)	16,79%	16,79%	16,79%	16,79%	16,79%	16,79%

b. 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.

A la fecha de emisión se mantiene un valor de \$822.164.63 por Fondo de Garantía, el mismo que se encuentra depositado en la cuenta corriente del fideicomiso: y corresponde a la suma de los próximos dividendos a vencer.

c. 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. El ORIGINADOR estará obligado a sustituir la CARTERA precancelada hasta que la CARTERA sustituida alcance el

LIMITE DE LOS CANJES POR PREPAGO. 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 y por Precancelaciones:

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

A continuación el detalle de la cartera sustituida por más de 90 días de vencida:

CARTERA SUSTITUIDA POR MORA AL 31 DE MAYO DE 2011									
Operación	Cientes	Identificación	Saldo_k	Saldo_Int	Saldo_tot	Tipo	Serie	Motivo	Fecha Sustitución
57050112	ENDARA CUASPUD MARIA PAMELA	1703289080	13294,08	3215,31	16509,39	TI	1	POR MORA	26/05/2010
88050161	CALISPA REIMUNDO EDGAR AUGUSTO	1708554033	12455,56	3968,46	16424,02	TI	2	POR MORA	26/05/2010
57050117	ARELLANO LASCANO BYRON VINICIO	1704886785	24733,77	6508,06	31241,83	TI	SERIE 2	POR MORA	30/08/2010
3,008E+09	CORDOVA SANTAMARIA PIEDAD LUSMILA	1801176189	88000,04	73478,24	161478,28	SC	SERIE 3	POR MORA	30/08/2010
6,004E+09	VELASCO ASTUDILLO GERMAN ROBERT	300956802	20877,05	13034,93	33911,98	TI	SERIE 3	POR MORA	30/08/2010
6050924	CARVAJAL VELASTEGUI GALO GAIR	1707493993	45525,91	28871,38	74397,29	TI	SERIE 3	POR MOR	30/08/2010
86050086	CEVALLOS ORELLANA MARIA JOSE	1713081626	19680,22	6576,5	26256,72	TI	2	POR MORA	14/09/2010
8,037E+09	TRIVIDO BRIONES ENRIQUE FERNANDO	916481344	10867,6	4977,46	15845,06	TI	2	POR MORA	14/09/2010
28050193	PARDO GOMEZ CHRISTIAN NAPOLEON	1712649209	21748,26	17521,64	39269,9	TI	3	POR MORA	14/09/2010
68050113	VALENCIA VIZCAINO GRACIELA MARGARITA	1703455855	58681,41	49003,5	107684,91	TI	3	POR MORA	14/09/2010
6050916	QUINTANILLA PENA WILSON FERNANDO	911788164	57564,44	37359,91	94924,35	TI	3	POR MORA	14/09/2010

- **Cartera precancelada:**

Al cierre del presente informe se ha realizado las siguientes precancelaciones que se detallan en el anexo 1.

Los flujos provenientes de las precancelaciones desde el 16 de octubre de 2009 hasta la presente abril de 2011, se mantienen en el fideicomiso con el fin de mantener la relación porcentual (112,5%) durante la vigencia del primer TRAMO, calculada entre el saldo de capital de la CARTERA (sumados los FLUJOS recibidos por la cobranza de la CARTERA) y el saldo insoluto de capital de los VALORES en circulación según instrucción del Originador.

VER ANEXO 2

Con fecha 21 de abril de 2011 se realiza el primer canje por cartera precancelada quedando pendiente de canje la siguiente cartera:

VER ANEXO 3

5. CUALQUIER OTRA INFORMACIÓN QUE SE CONSIDERE RELEVANTE PARA LOS INVERSIONISTAS DE CADA TRAMO.

El fideicomiso se encuentra en proceso normal de administración normal, la calificación obtenida para este período es triple "AAA"

Se adjunta calificación entregada por la calificador de Riesgos Humphreys



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) Subrecolateralización; 2) Fondo de Reserva; y, 3) Sustitución de cartera
Lugar y fecha del Comité de Calificación	:	Guayaquil, 28 de Diciembre del 2010
Validez de la Calificación	:	Hasta el 28 de Junio del 2011


Ing. Pilar Panchana
Gerente 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 éste.

Quito, 24 de junio de 2011

Firmas de Responsabilidad:



P.Morgan & Morgan, Fiduciary & Trust Corporation S.A.
"Fiduciaria del Ecuador"

ING. JENNY C. PAZMIÑO M.

Administrador Fiduciario

En Representación del Fideicomiso Primera Titularización de Cartera Hipotecaria de Vivienda Banco Promerica

ANEXO 1

FIDEICOMISO PRIMERA TITULARIZACION DE CARTERA HIPOTECARIA DE VIVIENDA BANCO PROMERICA

REPORTE DE MOVIMIENTO POR FECHA DEL 01/01/2011 AL 31/05/2011

FECHA	DOCUMENTO	TIPO	BENEFICIARIO	CREDITO	DEBITO	SALDO ANT.	10000
06-Jan-11	61	CHEQ	** ANULADO MISMO DIA **	0	0	0	10000
06-Jan-11	62	CHEQ	SERVICIO DE RENTAS INTERNAS, PAGO DE IMPUESTO DEL MES DE DICIEMBRE DEL 2010	36.5	0	0	10036.5
17-Jan-11	98	N/D	BANCO PROMERICA, GASTO BANCARIO POR COMISION DE PAGO A INVERSIONISTAS	2	0	0	10038.5
24-Jan-11	63	CHEQ	** ANULADO MISMO DIA **	0	0	0	10038.5
24-Jan-11	64	CHEQ	P/R PAGO DE FACTURA 8502 PAGO DE HONORARIOS	1980	0	0	12018.5
31-Jan-11	647	N/C	P/R INTERESES GANADOS EN CUENTA DEL MES DE ENERO 2011	0	1608,86	0	10409,64
31-Jan-11	650	N/C	P/R REPOSICION DEL FONDO ROTATIVO	0	443,48	0	9966,16
31-Jan-11	99	N/D	P/R RETENCION A LOS INTERESES GANADOS EN CUENTA POR EL MES DE ENERO 2011	32,18	0	0	9998,34
31-Jan-11	100	N/D	BANCO PROMERICA, GASTO BANCARIO POR ENTREGA DE ESTADO DE CUENTA	1,66	0	0	10000
07-Feb-11	65	CHEQ	P/R MORGAN & MORGAN 8698 HONORARIOS POR ADMINISTRACION DEL MES DE FEBRERO 2011	1980	0	0	11980
22-Feb-11	66	CHEQ	P/R EMISION DE CHEQUE # 66 PARA PAGO DE IMPUESTOS DEL MES DE ENERO DE 2011	36,5	0	0	12016,5
28-Feb-11	693	N/C	REPOSICION DE FONDO ROTATIVO	0	2016,5	0	10000
01-Mar-11	110	N/D	EMISION DE ESTADO DE CUENTA	1,66	0	0	10001,66
17-Mar-11	67	CHEQ	P/R CANCELACION DE FACTURA # 8862 HONORARIOS DEL MES DE MARZO 2011	1980	0	0	11981,66
24-Mar-11	68	CHEQ	CHEQUE # 68 PAGO DE IMPUESTOS DEL MES DE FEBRERO DE 2011	36,5	0	0	12018,16
31-Mar-11	730	N/C	INTERESES GANADOS EN CUENTA CORRIENTE	0	1839,75	0	10178,41
31-Mar-11	731	N/C	REPOSICION DE FONDO ROTATIVO	0	215,21	0	9963,2
31-Mar-11	111	N/D	ND POR RENDIMIENTO FINANCIERO	36,8	0	0	10000
01-Apr-11	69	CHEQ	SERVICIO DE RENTAS INTERNAS, PAGO DE IMPUESTOS DEL MES DE MARZO-11	36,5	0	0	10036,5
01-Apr-11	113	N/D	PROMERICA, GASTO BANCARIO POR ENTREGA DE ESTADO DE CUENTA	1,66	0	0	10038,16
18-Apr-11	114	N/D	BANCO PROMERICA, GASTO BANCARIO POR COMISION DE TRANSFERENCIA PARA PAGO INVERSIONISTAS	2	0	0	10040,16
29-Apr-11	752	N/C	BANCO PROMERICA, INTERESE GANADOS EN LA CUENTA POR EL MES DE ABRIL DE 2011	0	1558,37	0	8481,79
29-Apr-11	117	N/D	BANCO PROMERICA, RETENCION POR INTERESES GANADOS EN CUENTA POR EL MES DE ABRIL DE 2011	31,17	0	0	8512,96
29-Apr-11	118	N/D	BANCO PROMERICA, GASTO BANCARIO POR ENTREGA DE ESTADO DE CUENTA	1,66	0	0	8514,62
29-Apr-11	119	N/D	P/R AJUSTE DE FONDO ROTATIVO	1485,38	0	0	10000
09-May-11	70	CHEQ	MORGAN & MORGAN, PAGO FACT. 9055 POR HONORARIOS DEL MES DE ABRIL DE 2011	1980	0	0	11980
09-May-11	71	CHEQ	SERVICIO DE RENTAS INTERNAS, PAGO DE IMPUESTOS DEL MES DE ABRIL DE 2011	36,5	0	0	12016,5
24-May-11	72	CHEQ	MORGAN & MORGAN, PAGO FACT. 9241 POR HONORARIOS DE ADMINISTRACION DEL MES DE MAYO DE 2011	1980	0	0	13996,5
31-May-11	764	N/C	PROMERICA, INTERESES GANADOS EN CUENTA POR EL MES DE MAYO DE 2011	0	1108,36	0	12888,14
31-May-11	765	N/C	P/R AJUSTE DE FONDO ROTATIVO MES DE MAYO 2011	0	2911,97	0	9976,17
31-May-11	120	N/D	PROMERICA, RETENCION POR RENDIMIENTOS FINANCIEROS	22,17	0	0	9998,34
31-May-11	121	N/D	PROMERICA, GASTO BANCARIO POR ENTREGA DE ESTADO DE CUENTA	1,66	0	0	10000
	0	DEP:		11702,5	11702,5		

ANEXO 3

RESUMEN CARTERA PRECANCELADA AL 31/05/2011

Operación	Nombres	CARTERA			PAGOS			SALDOS			Fecha Precancelación	C o Car	Serie
									PAGOS				
	MACHADO CEVALLOS JORGE ENRIQUE	92167.66	50507.59	142675.25	92167.66	13322.27	105490.38	0	0	0	07/02/2011	SC	SERIE
	AGILA POMA CESAR AUGUSTO	14917.63	4399.79	19317.42	14917.63	2533.38	17453.55	0	0	0	05/05/2011	TI	SERIE
8051010	ANDRADE PESANTEZ PAUL ESTEBAN	60129.96	58678.51	118808.47	60129.96	12113.99	72289.93	0	0	0	24/05/2011	TI	SERIE
5050697	GAETE CHIRIBOGA ERNESTO EDUARDO	32068.16	17218.83	49286.99	32068.16	6088.95	38158.37	0	0	0	14/04/2011	TI	SERIE
4,008E+09	GONZALEZ RODRIGUEZ FLORENCIO GEOVANNY	2537.42	543.25	3080.67	2537.42	407.53	2945.7	0	0	0	24/05/2011	TI	SERIE
	JIMENEZ JIMENEZ VERONICA CECILIA	12913.58	6857.62	19771.2	12913.58	2242.32	15155.9	0	0	0	08/04/2011	TI	SERIE
86050096	LEON BORJA OLIVA SOLEDAD	5380.14	1540.74	6920.88	5380.14	411.29	5791.58	0	0	0	28/05/2010	TI	SERIE
8,036E+09	MENDIETA MENDEZ RAUL EDUARDO	41170.13	27424.5	68594.63	41170.13	8186.94	49365.82	0	0	0	05/05/2011	TI	SERIE
88050152	MONTAHUANO RIVADENEIRA LUIS XAVIER	13549.81	7151.16	20700.97	13549.81	2532.85	16083.28	0	0	0	12/04/2011	TI	SERIE
5,006E+09	SIGCHA MARIA DE JESUS	7059.86	943.89	8003.75	7059.86	887.63	7947.49	0	0	0	31/05/2011	TI	SERIE
4,008E+09	VITERI PESANTEZ FAUSTO RODRIGO	29629.9	11942.31	41572.21	29629.9	5028.38	34658.85	0	0	0	31/05/2011	TI	SERIE
6050934	ZHINDON PACHECO ALICIA CATALINA	30061	9384.2	39445.2	30061	5233.87	35330.13	0	0	0	20/04/2011	TI	SERIE