



MMG TRUST ECUADOR S.A.

MIEMBRO DEL GRUPO MORGAN & MORGAN

FIDEICOMISO PRIMERA TITULARIZACIÓN DE CARTERA HIPOTECARIA DE VIVIENDA
BANCO PROMÉRICA

MM-DS-2015-07-11570

Quito, 03 de julio de 2015

Señores
BANCO PRODUBANCO – GRUPO PROMÉRICA
Quito.-

Ref.: INFORME DE GESTIÓN AL 31 DE MAYO DE 2015 DEL FIDEICOMISO PRIMERA TITULARIZACIÓN DE CARTERA HIPOTECARIA DE VIVIENDA BANCO PROMÉRICA

De nuestras consideraciones:

En cumplimiento a lo dispuesto en el contrato de Fideicomiso, en la Ley de Mercado de Valores y a la Codificación de Resoluciones Expedidas por el CNV, adjunto a la presente se servirá encontrar un informe de gestión de la administración del fideicomiso en referencia.

Si dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción del informe de gestión, la fiduciaria no recibe ningún comentario por escrito sobre el informe, se dará por entendido que se encuentran conformes con el mismo.

Para MMG TRUST ECUADOR S.A. es muy grato poder ofrecerle nuestros servicios fiduciarios, y esperamos continuar con ésta 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.

Sin más por el momento nos suscribimos.

Atentamente,

MMG TRUST ECUADOR S.A.
ING. GABRIELA VALVERDE
ADMINISTRADOR FIDUCIARIO

En representación del Fideicomiso Primera Titularización De Cartera Hipotecaria De Vivienda Banco Promérica.

PRODUBANCO
Firma
10 de julio 2015



**INFORME DE GESTIÓN
FIDEICOMISO PRIMERA TITULARIZACIÓN DE CARTERA HIPOTECARIA DE VIVIENDA
BANCO PROMÉRICA
AL 31 DE MAYO DE 2015**

Nombre del Fideicomiso Mercantil:	Fideicomiso Primera Titularización de Cartera Hipotecaria de Vivienda Banco Promérica
Tipo de Fideicomiso:	Titularización de Cartera
Administrador Fiduciario:	MMG TRUST ECUADOR S.A.
Fecha de Constitución:	29 de mayo de 2009
Registro Único de Contribuyentes(RUC):	1792197880001
Constituyente:	BANCO PROMERICA S.A.
Beneficiario:	BANCO PROMERICA S.A.
Calificadora de Riesgos:	SCR LA SOCIEDAD CALIFICADORA DE RIESGOS LATINOAMERICANA
Agente Pagador:	MMG TRUST ECUADOR S.A.
Duración y/o plazo:	Indefinido
Objeto:	<p>Que el ORIGINADOR sea el beneficiario del producto neto de la colocación de los valores, con las deducciones establecidas en el CONTRATO DE CONSTITUCION DEL FIDEICOMISO. Con tales recursos el Originador logrará una fuente alterna de liquidez a ser utilizada como capital de trabajo; y,</p> <p>Que se paguen los pasivos con inversionistas con cargo a los flujos generados por la cartera titularizada y, de ser éstos insuficientes, con los recursos que se obtengan de la ejecución de los MECANISMOS DE GARANTIA.</p>

ANTECEDENTES

- Mediante escritura pública otorgada en la ciudad de Quito, con fecha 29 de Mayo de 2009, ante el Notario Vigésimo Quinto del Cantón Quito, Dr. Felipe Iturralde Dávalos, se constituyó el Fideicomiso Primera Titularización de Cartera Hipotecaria de Vivienda Banco Promérica.
- El monto y características de la Titularización se describen a continuación:



ACTIVO TITULARIZADO: CARTERA HIPOTECARIA DE VIVIENDA



MMG TRUST ECUADOR S.A.

MIEMBRO DEL GRUPO MORGAN & MORGAN

MONTO TOTAL A EMITIR: Treinta y cinco millones de dólares de los Estados Unidos de América (US \$ 35'000.000,00)

TASA DE INTERÉS: Reajutable trimestralmente

El monto de la Titularización del primer tramo asciende a USD\$20'000,000.00, y conforme se señala en el contrato, se emitirán diversos títulos de acuerdo a las series que se detallan a continuación:

FIDEICOMISO PRIMERA TITULARIZACIÓN DE CARTERA HIPOTECARIA DE VIVIENDA BANCO PROMÉRICA			
Serie	1	2	3
Monto	1.760.000,00	9.270.000,00	8.970.000,00
Valor nominal unitario	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Plazo (días)	1800	3600	5400
No de Títulos	352	1.854	1.794
TARV (1)	8.1481%	8.6574%	9.1666%
Amortización de capital	Trimestral pagos iguales	Trimestral pagos iguales	Trimestral pagos iguales
Pago de interés	Trimestral	Trimestral	Trimestral

- La Fecha de Colocación de la Titularización fue el 23 de octubre de 2009. A continuación se adjunta un detalle de los inversionistas y valores colocados:

SERIE	INVERSIONISTA	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO	VALOR NOMINAL
B	BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL	23/10/2009	01/09/2019	1.631.465,73
C	BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL	23/10/2009	05/08/2024	1.556.566,36
	TOTAL			3.188.032,09
B	BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA	23/10/2009	01/09/2019	5.634.022,70
C	BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA	23/10/2009	05/08/2024	2.594.277,27
	TOTAL			8.228.299,97
A	BANCO PROMERICA S.A.	23/10/2009	27/09/2014	1.760.000,00
B	BANCO PROMERICA S.A.	23/10/2009	01/09/2019	1.177.902,26
C	BANCO PROMERICA S.A.	23/10/2009	05/08/2024	3.195.022,97
	TOTAL			6.132.925,23
C	BLUHM CARLSOHN JUAN ESTEBAN	23/10/2009	05/08/2024	563.899,03





MMG TRUST ECUADOR S.A.

MIEMBRO DEL GRUPO MORGAN & MORGAN

	TOTAL			563.899,03
B	FONDO DE SEGUROS DEL BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA	23/10/2009	01/09/2019	826.609,31
C	FONDO DE SEGUROS DEL BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA	23/10/2009	05/08/2024	1.060.234,37
	TOTAL			1.886.843,68
	TOTAL GENERAL			20.000.000,00

A continuación se describen las actividades realizadas por la fiduciaria en calidad de representante legal del Fideicomiso Primera Titularización de Cartera Hipotecaria de Vivienda Banco Promérica durante el presente periodo:

- Durante este periodo la fiduciaria de conformidad a lo estipulado en el Contrato de Constitución del Fideicomiso, a recibido por parte de BANCO PROMÉRICA los siguientes rubros:

CONCEPTO	VALOR
APORTES DE CARTERA TITULARIZADA	50.427.603,71
APORTES DE CARTERA SOBRECOLATERAL	6.193.372,70
RECUPERACIÓN DE CARTERA TITULARIZADA	26.038.810,11
RECUPERACIÓN DE CARTERA SOBRECOLATERAL	3.248.472,33

- Cabe resaltar que la fiduciaria con los valores producto de la recuperación de cartera titularizada a procedido a cancelar los cupones de capital e interés a los inversionistas, al igual que ha procedido con la reposición del fondo rotativo que según lo estipula el contrato es de USD. 10.000,00.
- A la fecha de presentación del presente informe la fiduciaria ha procedido con el pago de veinte y dos cupones de capital e interés por las tres series los cuales suman un valor total de USD. 9.647.107,31. Cabe resaltar que se cancelo en el mes de junio el cupón No 23 por \$ 673.180,29 y el próximo 22 de septiembre de 2015, se cancelará el cupón No. 24 de capital e interés por un valor total de USD. 672.953,87.
- El saldo que mantiene el fideicomiso con corte al 31 de mayo de 2015 por los títulos que fueron colocados se detallan a continuación:

MMG TRUST ECUADOR S.A. MIEMBRO DEL GRUPO MORGAN & MORGAN			REPORTE DE SALDO DE SALDOS TITULOS COLOCADOS			
			FIDEICOMISO PRIMERA TITULARIZACION DE CARTERA HIPOTECARIA DE VIVIENDA BANCO PROMERICA			
			31/05/2015			
			TITULARIZACION DE CARTERA PROAMERICA TRAMO I			
CLASE - SERIE	FECHA DE EMISION	FECHA DE VCTO	MONTO COLOCADO	MONTO CANCELADO	SALDO POR VENCER	VALIDACION
1 - A	23/10/2009	27/09/2014	1.760.000,02	1.760.000,02	0	1.760.000,02
1 - B	23/10/2009	01/09/2019	9.270.000,00	5.482.585,79	3.787.414,21	9.270.000,00
1 - C	23/10/2009	05/08/2024	8.969.999,99	2.404.522,00	6.565.477,99	8.969.999,99
3 REGISTROS			20.000.000,01	9.647.107,81	10.352.892,20	20.000.000,01





TASA REAJUSTA ABRIL 2015		
SERIE	FACTOR	TASA
Serie 1	0.80	8,49277%
Serie 2	0.85	9,02357%
Serie 3	0.90	9,55437%

- De acuerdo con las disposiciones contractuales durante el presente periodo se han controlado cada uno de los mecanismos de garantía existentes; es así que:

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%

1. SOBRECOLATERIZACIÓN:

Es el primer mecanismo de garantía, el cual consiste en que 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 continuación se adjunta la relación porcentual de acuerdo a lo que se contempla en el acta de colocación del primer tramo.

COBERTURA MECANISMOS DE GARANTIA						
	31-Dec-2014	31-Jan-2015	28-Feb-2015	31-Mar-2015	30-Apr-2015	31-May-2015
Sobrecolateralización	1.177.057,10	1.166.881,39	1.456.688,90	1.443.159,86	1.383.381,89	1.372.754,46
Total Mecanismos de Garantía	1.177.057,10	1.166.881,39	1.456.688,90	1.443.159,86	1.383.381,89	1.372.754,46
Pasivos a Inversionistas	10.790.878,44	10.790.878,44	10.790.878,44	10.352.892,20	10.352.892,20	10.352.892,20
Relación Porcentual	10,91%	10,81%	13,50%	13,94%	13,36%	13,26%
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)	12,53%	12,53%	12,53%	12,53%	12,53%	12,53%
CUMPLIMIENTO	NO	NO	SI	SI	SI	SI
	1.865.646,78	1.855.471,07	2.145.278,58	2.116.234,62	2.056.456,65	2.045.829,22
Fondo de reserva	716.338,83	716.338,83	716.338,83	716.338,83	716.338,83	716.338,83
PROXIMO PAGO A INVERSIONISTAS	688.589,68	688.589,68	688.589,68	673.074,76	673.074,76	673.074,76
CUMPLIMIENTO (FONDO RESERVA >= PROX. PAGO A INVERSIONISTAS)	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Cobertura Total FR+SC	17,55%	17,45%	20,14%	20,86%	20,28%	20,18%
Cobertura Total Mínima según contrato FR+SC (9,73 veces el Índice de Siniestralidad)	16,83%	16,83%	16,83%	16,83%	16,83%	16,83%
CUMPLIMIENTO FR+SC	SI	SI	SI	SI	SI	SI

2. FONDO DE GARANTIA

Es el segundo mecanismo de garantía de la Titularización, que consiste en un fondo en efectivo el cual debe cubrir el valor del próximo dividendo pendiente de pago de los PASIVOS CON INVERSIONISTAS, de todas las series del TRAMO.

A la fecha de emisión se mantiene un valor de \$716,338.83 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 el 22 de septiembre 2015.

3. SUSTITUCIÓN DE CARTERA EN MORA

Es un tercer mecanismo de Garantía, el cual 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.

La fiduciaria durante el presente período ha coordinado conjuntamente con Banco Promérica la sustitución de la cartera ya sea por cartera en mora o cartera precancelada con el objeto de mantener los niveles de cobertura antes señalados.

Es importante señalar que los flujos provenientes de las precancelaciones desde la constitución del fideicomiso hasta el corte del presente informe, se conservan 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.

- De igual forma la fiduciaria a dado cumplimiento mensualmente con la entrega de balances al Originador, dirigidos al señor Daniel Alvares.
- Durante el presente periodo, las comisiones por administración han sido canceladas oportunamente, por lo que no se registra ningún saldo pendiente.
- MMG TRUST S.A. en su calidad de Fiduciaria del Fideicomiso Primera Titularización de Cartera Hipotecaria de Vivienda Banco Promérica, certifica que durante la administración de dicho fideicomiso ha cumplido con la entrega de reportes de manera oportuna tanto a la Superintendencia de Compañías como al Servicio del Rentas Internas.
- La fiduciaria a contratado a la firma auditora Moore Stephens & Asociados Cia. Ltda. para la prestación de los servicios de auditoría externa anual al FIDEICOMISO, la misma que emitió el informe del año 2014 con una opinión limpia y sin salvedades.





MMG TRUST ECUADOR S.A.

MIEMBRO DEL GRUPO MORGAN & MORGAN

- En lo referente a la liquidación del Impuesto a la Renta, el FIDEICOMISO cumplirá con las obligaciones tributarias que le sean aplicables, conforme a la legislación vigente, incluyendo las retenciones de impuestos a que hubiere lugar. En lo referente a la liquidación del Impuesto a la Renta, el Fideicomiso se sujetará a la Normativa Vigente, la Ley Orgánica de Régimen Tributario en su numeral 15 del artículo 9 .EXENCIONES, en la que se señala que están exentos del pago del Impuesto a la Renta los Fideicomisos mercantiles, siempre que no desarrollen actividades empresariales u operan negocio en marcha. Para efectos tributarios se entenderá que un fideicomiso realiza actividades empresariales u opera un negocio en marcha cuando su objeto y/o la actividad que realiza es de tipo industrial, comercial, agrícola, de prestación de servicios, así como cualquier otra que tenga ánimo de lucro y que regularmente sea realizada a través de otro tipo de sociedades, cuyos ingresos sean gravados; es así que el fideicomiso con fecha 23 de Abril del 2015 presentó la declaración informativa del Impuesto a la Renta del Fideicomiso correspondiente al año 2014.

Quito, 03 de julio de 2015

Atentamente,

Ing. Gabriela Valverde
ADMINISTRADOR FIDUCIARIO
MMG TRUST ECUADOR S.A.

En representación del Fideicomiso Primera Titularización De Cartera Hipotecaria De Vivienda Banco Promérica.

90
AÑOS
MORGAN & MORGAN