



Quito, 20 diciembre de 2021

**Señores**  
**BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL**  
**BANECUADOR**  
**BANCO PROMERICA S.A.**  
**INVERSIONISTAS**  
Quito.-

**INFORME DE GESTIÓN**  
**FIDEICOMISO PRIMERA TITULARIZACIÓN DE CARTERA HIPOTECARIA DE VIVIENDA**  
**BANCO PROMÉRICA**  
**DEL 1 DE SEPTIEMBRE AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2021**

<b>Nombre del Fideicomiso Mercantil:</b>	Fideicomiso Primera Titularización de Cartera Hipotecaria de Vivienda Banco Promérica
<b>Tipo de Fideicomiso:</b>	Titularización de Cartera
<b>Administrador Fiduciario:</b>	GENERATRUST S.A.
<b>Fecha de Constitución:</b>	29 de mayo de 2009
<b>Registro Único de Contribuyentes(RUC):</b>	1792197880001
<b>Constituyente:</b>	BANCO PROMERICA S.A.
<b>Beneficiario:</b>	BANCO PROMERICA S.A.
<b>Calificadora de Riesgos:</b>	PACIFIC CREDIT RATING S.A.
<b>Agente Pagador:</b>	GENERATRUST S.A.
<b>Duración y/o plazo:</b>	Hasta el cumplimiento de su objeto
<b>Objeto:</b> 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, 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.	

**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



**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

**PRIMER TRAMO:** 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 con las series que se detallan a continuación:

FIDEICOMISO PRIMERA TITULARIZACIÓN DE CARTERA HIPOTECARIA DE VIVIENDA BANCO PROMÉRICA			
Serie	1	2	3
<i>Monto</i>	1.760.000,00	9.270.000,00	8.970.000,00
<i>Valor nominal unitario</i>	5.000,00	5.000,00	5.000,00
<i>Plazo (días)</i>	1800	3600	5400
<i>Amortización de capital</i>	Trimestrales pagos iguales	Trimestrales pagos iguales	Trimestrales pagos iguales
<i>Pago de interés</i>	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
	<b>TOTAL</b>			<b>3.188.032,09</b>
B	BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA (1)	23/10/2009	01/09/2019	5.634.022,70
C	BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA (1)	23/10/2009	05/08/2024	2.594.277,27
	<b>TOTAL</b>			<b>8.228.299,97</b>
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
	<b>TOTAL</b>			<b>6.132.925,23</b>
C	BLUHM CARLSOHN JUAN ESTEBAN (2)	23/10/2009	05/08/2024	563.899,03
	<b>TOTAL</b>			<b>563.899,03</b>
B	FONDO DE SEGUROS DEL BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA (3)	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
	<b>TOTAL</b>			<b>1.886.843,68</b>
	<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>20.000.000,00</b>

(1) Banco Ecuatoriano de la Vivienda cedió sus derechos a BanEcuador.


(2) BLUHM CARLSOHN JUAN ESTEBAN cedió sus derechos a Banco Promérica

(3) Fondo de Seguros del Banco Ecuatoriano de la Vivienda cedió sus derechos a Banco Promérica




A la fecha de presentación del presente informe la Fiduciaria ha procedido con el pago total de la serie A y serie B.

- La Fiduciaria con los valores producto de la recuperación de cartera titularizada ha procedido a cancelar de manera oportuna los cupones de capital e interés de la serie C a los inversionistas en el mes de noviembre de 2021:

 <b>REPORTE DE VENCIMIENTO</b>												
FIDEICOMISO PRIMERA TITULARIZACION DE CARTERA HIPOTECARIA DE VIVIENDA BANCO PROMERICA												
NOVIEMBRE/ 2021												
TITULARIZACION DE CARTERA PROAMERICA TRAMO I												
TIPO DE EMISION								DESMATERIALIZADO				
TITULO	CLASE	SERIE	CUOTA	CAPITAL	INTERES	SUBTOTAL	%RETEN	TOTAL	V.TITULO	S.CAPITAL	INICIO	VENCIMIENTO
<b>BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL</b>												
3	1	C	49	35.857,55	6.031,78	41.889,33	0,00	41.889,33	1.556.566,32	213.226,13	21/08/2021	19/11/2021
<b>1 DIVIDENDOS</b>				<b>35.857,55</b>	<b>6.031,78</b>	<b>41.889,33</b>	<b>0,00</b>	<b>41.889,33</b>				
<b>BANCO PROMERICA S.A.</b>												
5	1	C	49	24.423,89	4.108,47	28.532,36	0,00	28.532,36	1.060.234,39	145.236,12	21/08/2021	19/11/2021
6	1	C	49	73.601,55	12.380,89	85.982,44	0,00	85.982,44	3.195.022,99	437.670,02	21/08/2021	19/11/2021
7	1	C	49	12.990,15	2.185,14	15.175,29	0,00	15.175,29	563.899,06	77.245,67	21/08/2021	19/11/2021
<b>3 DIVIDENDOS</b>				<b>111.015,59</b>	<b>18.674,49</b>	<b>129.690,08</b>	<b>0,00</b>	<b>129.690,08</b>				
<b>BANECUADOR B.P.</b>												
4	1	C	49	59.762,59	10.052,97	69.815,56	0,00	69.815,56	2.594.277,24	355.376,92	21/08/2021	19/11/2021
<b>1 DIVIDENDOS</b>				<b>59.762,59</b>	<b>10.052,97</b>	<b>69.815,56</b>	<b>0,00</b>	<b>69.815,56</b>				
<b>5 DIVIDENDOS</b>				<b>206.635,73</b>	<b>34.759,24</b>	<b>241.394,97</b>	<b>0,00</b>	<b>241.394,97</b>				

- El saldo que mantiene el fideicomiso con corte al 30 de noviembre de 2021 por los títulos colocados se detallan a continuación:

 <b>REPORTE DE SALDO DE SALDOS TITULOS COLOCADOS</b>							
FIDEICOMISO PRIMERA TITULARIZACION DE CARTERA HIPOTECARIA DE VIVIENDA BANCO PROMERICA							
30/11/2021							
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	1.760.000,00	1.760.000,00	0,00	1.760.000,00	
1 - B	23/10/2009	01/09/2019	9.270.000,00	9.270.000,00	0,00	9.270.000,00	
1 - C	23/10/2009	05/08/2024	8.970.000,00	7.741.245,13	1.228.754,87	8.970.000,00	
<b>3 REGISTROS</b>			<b>20.000.000,00</b>	<b>18.771.245,13</b>	<b>1.228.754,87</b>	<b>20.000.000,00</b>	

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

### FONDO DE GARANTIA

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 del presente informe se mantiene un valor de \$716.338,83 por concepto de Fondo de Garantía, el mismo que se encuentra depositado en la cuenta corriente del fideicomiso.

### SOBRECOLATERIZACIÓN:



La CARTERA SOBRECOTERATERAL 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 con lo que se contempla en el acta de colocación del primer tramo.

<b>COBERTURA MECANISMOS DE GARANTIA</b>			
	<b>30-Sep-2021</b>	<b>31-Oct-2021</b>	<b>30-Nov-2021</b>
Sobrecotateralización	181.335,53	174.003,94	166.611,80
<b>Total Mecanismos de Garantía</b>	<b>181.335,53</b>	<b>174.003,94</b>	<b>166.611,80</b>
<b>Pasivos a Inversionistas</b>	<b>1.435.390,60</b>	<b>1.435.390,60</b>	<b>1.228.754,87</b>
<b>Relación Porcentual</b>	<b>12,63%</b>	<b>12,12%</b>	<b>13,56%</b>
Indice de Siniestralidad	1,73%	1,73%	1,73%
<b>Nivel de Cobertura Mínimo Requerido (7,24 veces el Índice de Siniestralidad)</b>	<b>12,53%</b>	<b>12,53%</b>	<b>12,53%</b>
<b>CUMPLIMIENTO</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>SI</b>
<b>Relación 1 a 1</b>			
Saldo Capital Cartera Titularizada	2.008.536,73	1.959.000,55	1.915.402,45
<b>Cobertura sobre Pasivos a Inversionistas</b>	<b>139,93%</b>	<b>136,48%</b>	<b>155,88%</b>
Flujos Acumulados en cuenta para pago a Inversionistas	603.905,89	681.000,47	508.081,57
<b>Cobertura sobre Pasivos a Inversionistas (Incluye Provisión)</b>	<b>182,00%</b>	<b>183,92%</b>	<b>197,23%</b>
	422.695,09	415.363,50	381.103,68
<b>COBERTURA MECANISMOS DE GARANTIA</b>			
	<b>30-Sep-2021</b>	<b>31-Oct-2021</b>	<b>30-Nov-2021</b>
Fondo de reserva	716.338,83	716.338,83	716.338,83
<b>PROXIMO PAGO A INVERSIONISTAS</b>	<b>241.359,56</b>	<b>241.359,56</b>	<b>214.491,88</b>
<b>CUMPLIMIENTO (FONDO RESERVA &gt;=PROX. PAGO A INVERSIONISTAS)</b>	<b>SI</b>	<b>SI</b>	<b>SI</b>
<b>Cobertura Total FR+SC</b>	<b>62,54%</b>	<b>62,03%</b>	<b>71,86%</b>
<b>Cobertura Total Minima según contrato FR+SC (9,73 veces el Índice de Siniestralidad)</b>	<b>16,83%</b>	<b>16,83%</b>	<b>16,83%</b>
<b>CUMPLIMIENTO FR+SC</b>	<b>SI</b>	<b>SI</b>	<b>SI</b>

- 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 pre cancelada con el objeto de mantener los niveles de cobertura antes señalados.
- GENERATRUST 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 contrató a la firma auditora Moore Stephens para la prestación de los servicios de auditoría externa anual al FIDEICOMISO correspondiente al año 2021, al momento se encuentran revisando los balances.
- Con fecha 4 de enero de 2019 se procedió con la contratación de Pacific Credit Rating S.A. Calificadora de Riesgos, quién otorgó con fecha 30 de septiembre de 2021 la calificación "AAA" al proceso de Titularización, en base a los estados financieros cortados a julio de 2021.
- En lo referente a la liquidación del Impuesto a la Renta, el FIDEICOMISO cumplirá con las obligaciones tributarias que le sean aplicables, conforme 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 en el mes de Abril del 2021 presentó la declaración informativa del Impuesto a la Renta del Fideicomiso correspondiente al año 2020.

Atentamente,

**GENERATRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS GTSA S.A.**

**Dayra Andrade O.**

**JEFE DE SUCURSAL**