

Ecuador
Títulos con Respaldo de
Créditos Hipotecarios -
Cuarto Seguimiento

Fideicomiso Mercantil
Produbanco 2, FIMPROD 2
Valores PRODUCTH 2

Calificación

Tipo Clase	Calif. Anterior	Calif. Actual	Ultimo Cambio
A1	AAA	AAA	--
A2	AAA	AAA	--
A3	AA+	AA+	Mar-10
A4	A	A	--
A5	A	A	--

Descripción de la Estructura:

Originador /Administrador de Cartera: Banco de la Producción S.A. PRODUBANCO.

Agente de Manejo: CTH S.A.

Agente Pagador: CTH S.A.

Custodio de Créditos Hipotecarios: CTH S.A.

Resumen Clases					
	Clase A1	Clase A2	Clase A3	Clase A4	Clase A5
Amortización capital	En reposición				
Monto Inicial (USD)	26,000,000	6,000,000	4,000,000	3,999,999	1
Monto Actual (USD)	26,000,000	6,000,000	4,000,000	3,999,999	1
Tipo de Oferta	Pública	Pública	Pública	Pública	Pública
Tasa Cupón	TPP-4.97%*	TPP-4.22%**	TPP-3.72%***	TPP-3.12%****	Ver Nota
Frec. Pago Interés	Mensual	Mensual	Mensual	Mensual	Mensual
Frec. Pago Capital	Mensual	Mensual	Mensual	Mensual	Mensual
Fecha Venc legal	01-Abr-17	01-Dic-18	01-Nov-19	01-Mar-21	01-Abr-21

*Si TPP = 12 o TPP = 5, 58.58% de TPP.

**Si TPP = 12 o TPP = 5, 64.80% de TPP

***Si TPP = 12 o TPP = 5, 69.00% de TPP

****Si TPP = 12 o TPP = 5, 74.00% de TPP

Nota: Los tenedores de la Clase A5 percibirán un rendimiento que será el que resulte de los excedentes del Fideicomiso, una vez atendidos los gastos de intereses y otros cargos que mes a mes registre el Fideicomiso.

Contactos

Patricia Pinto
(593 2) 222 23 23
pintop@bankwatchratings.com

Carlos Ordóñez
(593 2) 254 83 93
carlosordonez@bankwatchratings.com

Ana Zurita
(593 2) 254 83 93
a.zurita@bankwatchratings.com

FUNDAMENTO DE CALIFICACIÓN

El Comité de Calificación de BankWatch Ratings, luego de analizar los estados financieros auditados a diciembre del 2009, y los interinos a Julio-2010 e información adicional relativa al Fideicomiso Mercantil Produbanco 2 FIMPROD2, decidió mantener la calificación de las **clases A1 y A2 en AAA**, conservar la calificación de la **clase A3 en AA+** y mantener la calificación de las **clases A4 y A5 en A**. La interpretación de las calificaciones otorgadas se detalla a continuación.

Clases A1 y A2.- AAA: “Corresponde al patrimonio autónomo que tiene excelente capacidad de generar los flujos de fondos esperados o proyectados y de responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión”.

Clase A3.- AA+: “Corresponde al patrimonio autónomo que tiene muy buena capacidad de generar los flujos de fondos esperados o proyectados y de responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión”.

Clase A4 y A5.- A: “Corresponde al patrimonio autónomo que tiene buena capacidad de generar los flujos de fondos esperados o proyectados y de responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión”.

La calificación otorgada es una calificación local que indica el riesgo de crédito relativo dentro del mercado ecuatoriano, por lo tanto no incorpora el Riesgo País ni los efectos que se generarían por cambios en la política monetaria y/o cambiaria.

La decisión se fundamenta en la capacidad de cada clase de honrar en tiempo y forma con sus obligaciones, de acuerdo al análisis del flujo teórico proyectado del activo subyacente, ajustado por distintos niveles de estrés propios de cada calificación. En nuestro criterio se considera que la estructura legal aísla al Fideicomiso del riesgo de crédito del Originador.

Por otro lado, cabe indicar que si bien se mantuvo la calificación de las clases A4 y A5 en “A”, estas clases son más vulnerables al comportamiento del prepago y a futuros incrementos en la morosidad de la cartera.

Produbanco tiene una calificación de AA+ en escala local, otorgada por Bankwatch Ratings con información a junio 10. A juicio de la Calificadora el Banco posee la capacidad técnica y operativa para desempeñarse exitosamente como administrador de la cartera a transferirse al fideicomiso.

ESTADOS FINANCIEROS A: Julio, 2010

FECHA COMITE: Septiembre 30, 2010

Las calificaciones de riesgo que realiza BankWatch-Ratings se fundamentan en la información que obtiene de los emisores y sus estados financieros auditado. En el caso de Grupos Financieros, el análisis se realiza sobre los estados financieros consolidados de la institución y sus subsidiarias. Contribuyen al proceso, la información pública disponible, información obtenida en las reuniones y conversaciones sostenidas con los ejecutivos de la institución, así como de otras fuentes que BankWatch-Ratings considera que son confiables. BankWatch-Ratings no audita ni verifica la información proporcionada. Las calificaciones de riesgo pueden modificarse, o dejarse sin efecto, como resultado de ausencia de información, cambios en la situación de la entidad u otros motivos. La calificación de riesgo no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener algún tipo de valores. Las Calificaciones de riesgo no constituyen un comentario respecto de la suficiencia del precio de mercado, la conveniencia para un inversionista en particular o la naturaleza de una posible exención tributaria, o de imposiciones tributarias que afecten al instrumento calificado.



De forma similar, se considera que CTH S.A., tiene la suficiente experiencia, capacidad profesional y técnica para actuar como custodio y agente de manejo de la presente titularización.

El Fideicomiso realizó la colocación primaria de las clases en referencia el 23 de diciembre-08. De acuerdo a lo dispuesto en el contrato del Fideicomiso, este se encuentra en etapa de reposición, que consiste en que, mientras el Originador mantenga la tenencia de la clase A1, las clases emitidas no se amortizarán y el capital recuperado del activo subyacente servirá para recomprar nueva cartera que contenga las características mínimas definidas. Esta etapa puede durar hasta 36 meses.

HECHOS RELEVANTES Y SUBSECUENTES

- a) De acuerdo a la reforma establecida en marzo 09 a la Ley de Seguridad Social, el IESS tiene la capacidad de ofrecer a sus afiliados que ya tienen créditos hipotecarios con instituciones financieras locales, préstamos en reemplazo, con condiciones de plazo y tasa más favorables. El impacto de esta medida dependerá principalmente de la voluntad y capacidad de implementación por parte del IESS.

El efecto negativo de un aumento del prepago consiste en que el Fideicomiso generaría un menor exceso de interés, reduciendo su capacidad para cubrir las pérdidas generadas por un deterioro de la calidad de la cartera. Cabe indicar que hasta el momento no se aprecia un impacto material de esta medida.

- b) A partir del seguimiento de calificación realizado en marzo-09 se realizaron ajustes en el modelo, los cuales hacen que las series calificadas, en particular las Clases A4 y A5, sean más sensibles al prepago. Si bien con este cambio el cumplimiento de los plazos legales para estas clases se presionan, estas aun podrían pagarse en un escenario de estrés acorde a la categoría de calificación otorgada.

DESCRIPCIÓN DE LA EMISIÓN

El 23 de diciembre del 2008 el Fideicomiso Mercantil Produbanco 2, FIMPROD 2, emitió títulos de contenido crediticio denominados PRODUCTH2, por un monto de USD 40 MM, divididos en cinco clases: A1, A2, A3, A4 y A5.

El Fideicomiso establece como garantía la subordinación entre clases. Existe una subordinación de pago de la Clase A5 respecto de las Clases A4, A3, A2 y A1, una subordinación de la Clase A4 respecto de las Clases A3, A2 y A1, una subordinación de la Clase A3 respecto de las Clases A2 y A1 y una subordinación de la Clase A2 respecto de la Clase A1.

La presente titularización contempla una estructura en la que existen dos etapas principales, una inicial llamada de Reposición, y una posterior denominada de Amortización.

Desde su emisión hasta la fecha de análisis, el Fideicomiso se encuentra en etapa de Reposición, la cual tiene un plazo máximo de 36 meses contados a partir de la emisión primaria y consiste en que el saldo insoluto total de la emisión de títulos se mantendrá mediante la reposición de créditos hipotecarios por la porción de créditos hipotecarios que se amorticen. Con respecto a los ingresos por intereses y otros ingresos del Fideicomiso, estos serán utilizados, luego de cubrir los gastos de operación para realizar pagos a los tenedores de las distintas clases, de acuerdo a la siguiente prelación:

1. Intereses Atrasados a la Clase A1, si existieren.
2. Intereses de la Clase A1 del mes de pago.
3. Intereses Atrasados a la Clase A2, si existieren.
4. Intereses de la Clase A2 del mes de pago.
5. Intereses Atrasados a la Clase A3, si existieren.
6. Intereses de la Clase A3 del mes de pago.
7. Intereses Atrasados a la Clase A4, si existieren.
8. Intereses de la Clase A4 del mes de pago.
9. Exceso de flujos remanente no Pagados de la Clase A5, si existieren.
10. Exceso de flujos remanente del mes de pago de la Clase A5.

Esta etapa puede acelerarse o concluir antes del plazo establecido si se presentan uno de los siguientes causales:

- a) Si el Originador a su discreción, decide la venta a un tercero, de la totalidad de los títulos de la clase A1 o decide empezar con la etapa de amortización.
- b) En el evento que el Originador no oferte cartera hipotecaria que cumpla con los criterios de selección y/o no la reponga por más de un trimestre, se amortizarán títulos por el valor no repuesto.
- c) Si es que la cartera del Fideicomiso es inferior a 5% del saldo insoluto de los títulos emitidos, se amortizarán títulos por el valor no repuesto.
- d) En el evento que los ingresos por intereses no alcancen a cubrir los gastos del Fideicomiso incluyendo los intereses de los títulos.
- e) En el evento que la cartera declarada como pérdida, según las normas emitidas por los organismos de control, sea mayor al 6% del saldo insoluto de la cartera total.

Esta estructura contempla también la aceleración parcial de la Etapa de Reposición en el caso de que el Originador venda una porción del saldo de los títulos de clase A1 o decida empezar con la etapa de amortización de una porción de la clase A1. La porción vendida o escogida a amortizar por parte del Originador iniciará su etapa de repago o amortización mientras que el remanente mantendrá el mecanismo de reposición de cartera.

Una vez concluida la etapa de Reposición, la prelación de cada porción en amortización será la siguiente:

1. Intereses Atrasados a la Clase A1, si existieren.
2. Intereses de la Clase A1 del mes de pago
3. Intereses Atrasados a la Clase A2, si existieren.
4. Intereses de la Clase A2 del mes de pago.

5. Intereses Atrasados a la Clase A3, si existieren.
6. Intereses de la Clase A3 del mes de pago.
7. Intereses Atrasados a la Clase A4, si existieren.
8. Intereses de la Clase A4 del mes de pago.
9. Capital de la Clase A1 hasta que su saldo sea cero.
10. Capital de la Clase A2 hasta que su saldo sea cero.
11. Capital de la Clase A3 hasta que su saldo sea cero.
12. Capital de la Clase A4 hasta que su saldo sea cero.
13. Capital de la Clase A5 más todos los excedentes existentes en el Fideicomiso.

De existir más de un tramo de la clase A1, por efecto de la aceleración parcial de la etapa de Reposición, la distribución de pagos de capital será proporcional al saldo de cada tramo de clase A1, por aceleración parcial respecto del total de la clase A1, en la fecha de la aceleración parcial. Dicha proporción se definirá en cada una de las aceleraciones parciales y se mantendrá hasta su cancelación total. En una nueva aceleración parcial o en el caso que se acelere el saldo total en etapa de reposición, se calculará la proporción de los nuevos tramos, que se mantendrán hasta su cancelación total.

Clase	% Participación Clases *	TASA DE INTERÉS		Plazo Legal desde Etapa Amortiz.	Plazo Calculado por Estructurador Fin.
		Si 5 < TPP < 12	Si TPP >= 12 ó TPP <= 5		
A1	65%	TPP - 4.97%	58.58%	64	47
A2	15%	TPP - 4.22%	64.80%	84	63
A3	10%	TPP - 3.72%	69.00%	95	79
A4	9.999997%	TPP - 3.12%	74.00%	111	111
A5	0.000003%	Excedente		112	112
Total	100%				

* El monto emitido fue de USD 40 millo nes.

Como se visualiza en el cuadro anterior, las distintas clases pagan una proporción de la tasa promedio ponderada (TPP) del colateral. La fórmula cambia si es que la TPP se encuentra en porcentajes inferiores a 12% y mientras no se ubique por debajo del 5%, como una medida de protección al Fideicomiso.

A Julio 2010 la TPP de la cartera es de 10.55%, por lo que la tasa de interés de cada clase se calcula restando de esta los márgenes establecidos en el cuadro anterior.

Se debe aclarar que la diferencia entre los plazos legales y aquellos calculados por el estructurador financiero para las clases A1, A2 y A3 se da principalmente porque los primeros se establecen utilizando para ello escenarios de estrés de acuerdo a la categoría de calificación asignada a cada clase, haciendo por tanto que estos sean superiores a los plazos en los que se pagarían bajo condiciones normales de mercado.

Por último, el Fideicomiso establece que durante la etapa de Amortización, si es que el prepago mensual anualizado supera el 15% el Originador deberá vender cartera al Fideicomiso por el monto correspondiente al exceso de prepago.

Hemos recibido una opinión legal favorable respecto a la legalidad y forma de transferencia de los activos del patrimonio autónomo.

ACTIVO DE RESPALDO

Descripción del Activo de Respaldo

Resumen Colateral a:		31-Jul-10
Monto Cartera (USD)		
Original (calificado)		40,003,010.52
Original (emitido)		40,002,532.40
Actual		39,270,507.20
Número de Créditos actual		1,200
Monto Promedio Crédito Actual (USD)		32,725.42
Deuda/ Gtía promedio ponderado (%)		
Original (calificado)		48.75
Actual		45.24
Dividendo/ Renta promedio ponderado (%)		
Original (calificado)		20.63
Actual		18.95
Plazo promedio ponderado remanente (meses)		
Original (calificado)		99
Actual		94
Tasa Interés promedio ponderada (%)		
Original (calificado)		11.5
Actual		10.55
Concentración Regional (%):		
Pichincha		50.04%
Guayas		34.00%
Azuay		6.55%
Loja		3.26%
Tungurahua		2.83%
Otras Provincias (<1.5%)		3.32%
TPA Promedio Plazo Emisión		11.91%

El activo de respaldo de la presente titularización es cartera hipotecaria de vivienda originada por Produbanco. De acuerdo a lo establecido por el Fideicomiso la cartera recibida debe cumplir con las siguientes características al momento de su transferencia:

- Seleccionados conforme a las normas y políticas internas del Originador.
- Créditos hipotecarios de vivienda
- Garantizados con primera hipoteca.
- Plazo máximo 180 meses
- Monto máximo USD 250,000; al momento de la transferencia.
- Relación de deuda actual respecto del avalúo del bien hipotecado de hasta el 75%. Es decir un margen de por lo menos 133% del crédito respaldado.
- Relación de cuota respecto del ingreso familiar, hasta el 35 %.
- Contratados en Dólares de los Estados Unidos de América.
- Los deudores cuentan con seguro de desgravamen y de la propiedad con cobertura contra incendio y líneas aliadas en los casos que aplique.
- Los créditos hipotecarios tienen calificación A de acuerdo con las normas emitidas por la Superintendencia de Bancos y Seguros.

- No se encuentran atrasados más de 90 días al momento de la transferencia al Fideicomiso.
- La tasa de interés de los créditos se ajusta con relación a las tasas activa o pasiva referencial, publicada por el Banco Central del Ecuador.
- Los nuevos créditos, a comprar en la etapa de reposición, no deben incrementar el plazo promedio ponderado de 100 meses, ni la duración de 2.72 años, del portafolio inicial de créditos.

La cartera vigente del Fideicomiso mantiene características similares a las analizadas en la calificación original. Está formada por 1,200 créditos hipotecarios de vivienda originados por Produbanco, con un monto promedio por crédito de USD 32.73M y un saldo insoluto de capital de USD 39.27 MM. Adicionalmente, el Fideicomiso mantiene recursos líquidos destinados a la reposición de cartera por un monto de USD 853.86M.

La totalidad de los créditos tienen una tasa de interés reajutable con las tasas pasiva o activa referencial publicada por el Banco Central del Ecuador. Adicionalmente, la cartera continua concentrada principalmente en Pichincha y Guayas. El plazo remanente de la cartera se ubica en 94 meses en promedio.

La tasa promedio ponderada de los créditos (TPP) se ha reducido de 11.50% a 10.55% hasta la fecha de corte de este informe, debido principalmente al comportamiento de la tasa pasiva referencial del Banco Central. La fórmula de cálculo del cupón de los títulos cuando la TPP es menor a 12% protege el exceso futuro de interés ganado sobre los gastos y el interés pagado.

A continuación el cuadro muestra la distribución de la cartera de acuerdo a intervalos de CIN y DAV, que refleja el cumplimiento de los requisitos mínimos establecidos en el contrato del Fideicomiso. Estos indicadores se han reducido respecto a la calificación inicial y son menores a los máximos establecidos en la escritura de constitución del fideicomiso.

Distrib. DAV		Distrib. CIN	
Intervalos	% de cartera	Intervalos	% de cartera
< 10%	1.70%	< 10%	9.06%
entre 10% y 19%	6.04%	entre 11% y 20%	42.07%
entre 20% y 29%	12.03%	entre 21% y 30%	39.76%
entre 30% y 39%	13.89%	entre 31% y 35%	5.66%
entre 40% y 49%	20.93%	Más de 35%	0.24%
entre 50% y 59%	26.63%	n/d	3.21%
entre 60% y 69%	18.02%	Total	100%
entre 70% y 75%	0.74%		
Mayor a 75%	0.00%		
Total	100%		

Evolución de la calidad de la cartera hipotecaria

A la fecha de corte de la información, la cartera morosa (mayor a 60 días) representa el 1.29% del saldo de cartera y solamente el 0.43% se encuentra vencido más de tres cuotas. Si bien la morosidad actual de la cartera se mantiene baja, se observa un leve incremento respecto a la calificación original.

A fin de liberar las garantías de sus clientes para la realización de nuevas operaciones o para la cobranza de otras transacciones mantenidas con el Originador, Produbanco ha procedido a recomprar cartera del fideicomiso.

El incremento en las recompras de cartera por parte del Originador, ha influenciado el aumento del nivel de prepago de la cartera. A la fecha de corte de este informe, la tasa de prepago anual es en promedio de 11.91% y sin considerar las ventas de cartera este indicador se ubica en 7.12%, el mismo que corresponde exclusivamente a prepagos voluntarios.

Cabe indicar que mientras el Fideicomiso se encuentre en etapa de reposición, el capital prepagado será repuesto a través del reemplazo de estos flujos por nueva cartera de similares características.

EVOLUCIÓN DE LA EMISIÓN

Los valores emitidos por el Fideicomiso continúan en etapa de reposición, en la cual el Fideicomiso debe mantener el saldo insoluto de capital de la cartera, mediante la reposición de créditos hipotecarios por la porción de créditos que se amorticen.

A continuación se muestra las fuentes y usos de efectivo desde la fecha de integración del Fideicomiso.

GENERACIÓN DE FONDOS DISPONIBLES (USD Miles)	
Efectivo inicial (23-Diciembre-2008)	1
(+) Capital recuperado	15,504
(-) Compra de Cartera para reposición	14,772
Flujo Proveniente de Capital	732
(+) Interés recaudado (cartera+otros)**	6,869
(-) Gastos del fideicomiso	665
(-) Interés ordinario pagado a clases A1, A2, A3 y A4***	3,976
(-) Pagos al originador	484
Flujo Proveniente de Exceso de Interés	1,743
Efectivo Generado por Capital e Interés	2,476
(-) Capital pagado a clases*	-
(-) Interés extraordinario pagado a clase A5	1,623
Efectivo pendiente de utilización	854
Ajustes:	
(-) Cuentas x cobrar al originador	-
(+) Intereses pagados días después del corte del reporte	203
Efectivo final según balance (31-Julio-10)	1,057

*Interés cobrado de cartera y otros intereses cobrados netos. Incluye el interés ordinario pagado el primer día hábil del mes de febrero, 2010.

Cabe indicar que hasta el momento los gastos de operación se han mantenido dentro de lo proyectado en la calificación inicial.

ANÁLISIS DE CAPACIDAD DE PAGO

El análisis de la capacidad de pago de la titularización se realiza modelando los flujos proyectados del Fideicomiso, así como las obligaciones que este deberá cumplir en el tiempo, bajo distintos escenarios de estrés.

La principal fuente de recursos del Fideicomiso es la cartera fideicomitada, cuyos flujos se modelan, ajustándolos por distintos niveles de pérdida bruta, recuperación legal y prepago, de acuerdo a la calificación asignada. Se considera además los fondos disponibles e inversiones que mantenga el Fideicomiso.



El flujo obtenido en cada período mensual, una vez restados los gastos operativos proyectados, se aplica de acuerdo al orden de prelación establecido, para el pago de capital e intereses de cada clase. El análisis considera el pago en tiempo y forma, es decir, dentro del plazo legal máximo establecido para cada clase.

La pérdida bruta para un escenario base se obtiene del estudio del comportamiento histórico de la cartera del Originador; de la revisión de sus políticas de originación y cobranzas; de la experiencia internacional; y del análisis de las características de cada crédito fideicomitado, como son su morosidad, relaciones deuda / garantía (DAV), y cuota mensual / ingreso (CIN), concentraciones geográficas, por deudor, madurez de la cartera (número de cuotas pagadas), entre otras.

La pérdida bruta a utilizarse en cada escenario de calificación se obtiene a través del uso de múltiplos de estrés que dependen del escenario de calificación.

Así mismo se asume que a través de la acción legal aplicable a los créditos morosos se podrá recuperar un porcentaje de dicha pérdida bruta, luego de un tiempo determinado. De igual forma, este porcentaje es estresado de acuerdo al escenario de calificación.

Las Clases A1 y A2 pagan en tiempo y forma en un escenario AAA, mientras que la Clase A3 logra cumplir con el pago bajo un escenario de estrés de AA+. Si bien se decidió mantener la calificación de las clases A4 y A5 en A, su calificación es más sensible al comportamiento del prepago y a futuros incrementos en la morosidad de la cartera. Un escenario AAA implica una cobertura de al menos seis veces la pérdida base empleada en el modelo, mientras que bajo los escenarios AA+ y A esta cobertura sería de 5.33 y 4 veces respectivamente.

Pese a que se observa un leve incremento de la morosidad presionando el cumplimiento de pago de las clases A4 y A5 en los plazos legales establecidos, se debe considerar que la morosidad de la estructura sigue siendo baja respecto al saldo total de la cartera.

La calificación otorgada es una calificación local, la misma que no incorpora el Riesgo País y por lo tanto el riesgo de desdolarización de la economía ecuatoriana. Este riesgo sin embargo, está implícito en los valores de deuda emitidos y en los pasivos de empresas incluidas las del sector financiero.

BANCO PRODUBANCO

(Originador y Administrador de Cartera)

El banco Produbanco es la cabeza del Grupo Financiero Producción (GFP), que mantiene la cuarta posición dentro del sistema de grupos financieros en el Ecuador medido por su nivel de activos. Produbanco tiene una calificación de “AA+” en escala local, otorgada por BankWatch Ratings.

El staff gerencial del GFP está compuesto por profesionales de prestigio, con sólida experiencia en el negocio y su entorno. La administración guía sus decisiones de acuerdo a los lineamientos requeridos por el ente de control y conforme a su planificación

estratégica. El directorio está formado por personas con experiencia y conocimiento del sistema financiero ecuatoriano.

Si bien en el pasado sus servicios se enfocaban en el segmento corporativo, desde el año 2001 su visión estratégica de negocios cambia con el objetivo de convertirse en un banco de tipo universal con cobertura nacional. Por tal motivo, el enfoque actual de negocios le da importancia a otros segmentos de su base de clientes como es el mercado detallista y PYMES.

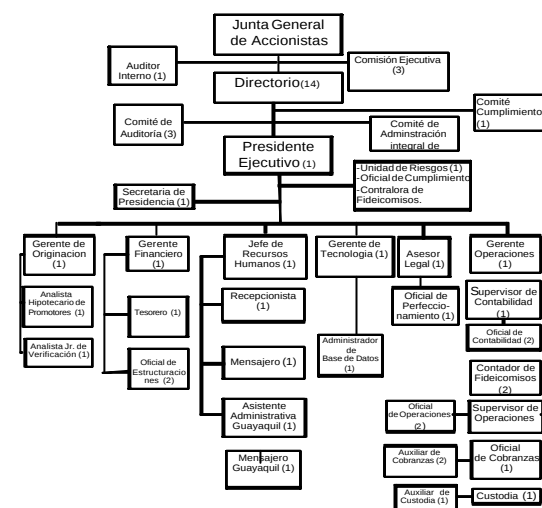
A Junio-10 la cartera bruta del GFP suma USD 956.83MM, y está conformada en 81.7% por cartera de tipo comercial (corporativa, empresarial y PYMES), en 13.8% por créditos de consumo, 4.3% por créditos hipotecarios y 0.3% por créditos a la microempresa.

La cartera hipotecaria de Produbanco (USD 40.73 MM) mantiene una buena calidad de crédito. En este segmento la cartera en riesgo del Banco a Junio-10 (créditos hipotecarios con cuotas vencidas más de 60 días) representa el 1.73%. Si bien este porcentaje es superior al reportado por el sistema de Bancos Privados en el mismo periodo, se debe considerar que el indicador se encuentra influenciado por las dos titularizaciones de créditos hipotecarios que mantiene vigentes.

En nuestro criterio, el Banco posee la capacidad técnica y operativa para desempeñarse exitosamente como administrador de la cartera titularizada.

CORPORACIÓN DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO DE HIPOTECAS CTH S.A.

(Agente de Manejo)



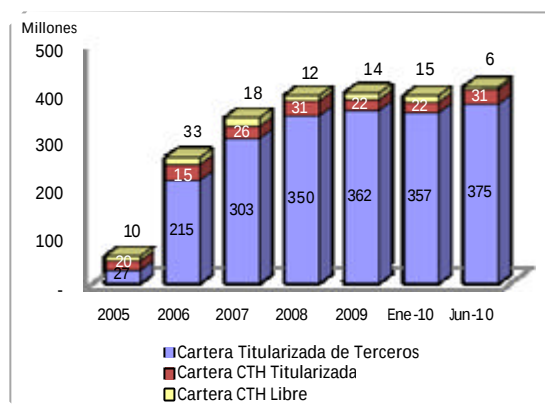
CTH S.A., según lo permitido en el Art. 1 de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero, actúa en el presente proceso de titularización, como Estructurador y Agente de Manejo. Esta institución cuenta con una calificación de “AA” en escala local, otorgada por Bankwatch Ratings. Se considera que CTH tiene la suficiente experiencia, capacidad profesional y técnica

necesaria para actuar como agente de manejo de la presente titularización.

La compañía fue constituida en enero de 1997 con el nombre de Compañía de Titularización Hipotecaria CTH S.A. y en diciembre de 1998 cambió de denominación a Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.

La CTH tiene por objeto social el desarrollo de mecanismos tendientes a movilizar recursos del sector de la vivienda e infraestructura relacionada, actuar como fiduciaria en procesos de titularización y emprender en procesos de titularización tanto de la cartera hipotecaria propia como de la cartera hipotecaria de terceros. La actividad principal de CTH es desarrollar mecanismos financieros que contribuyan al fortalecimiento de la industria de financiamiento de vivienda y actualmente maneja la mayoría de titularizaciones vigentes de este tipo.

A Junio-2010, CTH administra cartera propia y de terceros por USD 30.5 MM y USD 374.6MM, respectivamente. A continuación se muestra un gráfico de la evolución del negocio de la Compañía.



Actualmente la Institución cuenta con oficinas administrativas ubicadas en Quito y Guayaquil y tiene a su cargo 32 funcionarios de tiempo completo. El cuadro siguiente muestra el tiempo de experiencia en la actividad financiera y los años que los ejecutivos principales de la empresa llevan trabajando en ella:

Nombre	Cargo	Experiencia	Tiempo en CTH
José Andino Burbano	Presidente Ejecutivo	30 años	10 años
Mauricio Larrea Arregui	Gerente de Finanzas	17 años	11 años
Karina Velasco Calero	Gerente de Operaciones	10 años	10 años
Alexandra García Paredes	Gerente de Originación	11 años	11 años