

# PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA

## **FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 3 FIMPROD 3**

PRODUBANCO ..... ORIGINADOR

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

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

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

PRODUVALORES..... COLOCADOR

### VALORES DE CONTENIDO CREDITICIO

Hasta USD 30'000,000.00 (Treinta millones con 00/100 dólares de los Estados Unidos de América).

### CALIFICACIÓN DE RIESGO


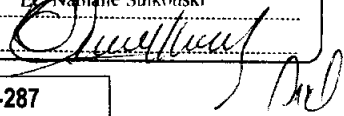
CLASE A1: AAA  
CLASE A2: AAA  
CLASE A3: AAA  
CLASE A4: A-  
CLASE A5: B

PACIFIC CREDIT RATING..... CALIFICACIÓN DE RIESGOS

Resolución No. Q.IMV.2011.1808 de 26 de abril de 2011 que:

- Autoriza este Proceso de Titularización
- Autoriza este Proceso de Oferta Pública
- Autoriza la Oferta Pública de Valores

Inscripciones en el Registro de Mercado de Valores

 <b>SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS</b> DIRECCIÓN DE AUTORIZACIÓN Y REGISTRO
Quito, <b>26 ABR. 2011</b>
<b>APROBADO</b>
Nombre: <u>E. Nathalie Suikowski</u>
Firma: 

CRITERIO POSITIVO SBS	No. INIF-DNIF1-SAIFQ2-2011-287 de 27 de enero de 2011
FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 3, FIMPROD 3 como mecanismo del proceso de titularización.	No. 2011.1.13.00654
FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 3, FIMPROD 3 como emisor del proceso de titularización.	No. 2011.1.01.00493
Valores PRODUCTH 3	No. 2011.1.02.00911

**Nota de exclusión:** La autorización de oferta pública otorgada por la Superintendencia de Compañías no constituye recomendación alguna de parte de la Superintendencia de Compañías ni de los miembros del Consejo Nacional de Valores, de la suscripción o adquisición de los valores emitidos como consecuencia de esta Titularización, así como tampoco implica pronunciamiento alguno sobre el precio, solvencia del fideicomiso mercantil emisor, el riesgo o la rentabilidad de los valores.

Quito, 26 ABR. 2011

**APROBADO**

Nombre: Ec. Nathalia Suikowski

Firma:



*MS*

## CONTENIDO

CONTENIDO.....	i
DEFINICIONES.....	iii
<b>1 INFORMACIÓN GENERAL DEL ORIGINADOR.....</b>	<b>1</b>
1.1 Generales.....	1
1.2 Objeto Social.....	1
1.3 Descripción de la actividad económica, productos y participación en el mercado.....	1
1.4 Finalidad de la Titularización.....	2
1.5 Información económica y financiera: Estados financieros con sus respectivas notas y dictamen del auditor externo, análisis vertical e índices.....	2
1.5.1 Índices financieros.....	2
1.5.2 Estados financieros.....	2
1.5.3 Dictamen del Auditor.....	5
1.5.4 Estados financieros auditados.....	5
<b>2 INFORMACIÓN GENERAL DEL AGENTE DE MANEJO.....</b>	<b>6</b>
2.1 Generales.....	6
2.2 Objeto social.....	6
2.3 Constitución y plazo de duración de la sociedad.....	6
2.3.1 Constitución.....	6
2.3.2 Plazo.....	6
2.4 Organigrama.....	7
2.5 Recurso humano e infraestructura técnica y administrativa.....	7
2.5.1 Identificación del personal administrativo.....	7
2.5.2 Experiencia del personal administrativo.....	7
2.5.3 Infraestructura técnica y administrativa.....	8
2.6 Identificación y experiencia del personal directivo.....	8
2.6.1 Identificación del personal directivo.....	8
2.6.2 Experiencia del personal directivo.....	8
2.7 Autorización de funcionamiento e inscripción en el Registro del Mercado de Valores.....	10
2.8 Capital social y composición accionaria.....	11
2.8.1 Capital social.....	11
2.8.2 Composición accionaria y principales accionistas.....	11
2.9 Información económica y financiera: Estados financieros con sus respectivas notas y dictamen del auditor externo, análisis vertical e índices.....	11
2.10 Aclaratoria.....	11
<b>3 INFORMACIÓN SOBRE EL PATRIMONIO AUTÓNOMO EMISOR.....</b>	<b>12</b>
3.1 Denominación específica del Patrimonio Autónomo.....	12
3.2 Fecha y escritura pública de constitución.....	12
3.3 Registros pertinentes.....	12
3.4 Resumen del Contrato de Fideicomiso.....	12
3.4.1 Finalidad y objeto.....	12
3.4.2 Obligaciones y Derechos del Agente de Manejo.....	12
3.4.3 Derechos de los Inversionistas.....	13
3.4.4 Rendición de cuentas.....	13
3.4.5 Honorarios del Agente de Manejo.....	14
3.5 Descripción y valor del activo transferido, y garantía.....	14
3.5.1 Descripción del activo.....	14
3.5.2 Valor del activo.....	14
3.5.3 Garantías del activo.....	14
3.5.4 Descripción del tipo y Características iniciales de la cartera.....	15
3.5.5 Resumen de la calificación.....	15
3.6 Reglamento de Gestión.....	15
3.7 Identificación de Riesgos.....	15
3.7.1 Riesgo de crédito.....	15
3.7.2 Riesgo de prepago de los Títulos Valores.....	15
3.7.3 Riesgo de prepago de los Créditos Hipotecarios.....	16
3.7.4 Riesgo de base.....	17

3.7.5	Volatilidad de la tasa de interés.....	18
3.7.6	Riesgos sistémicos.....	18
3.7.7	Otros riesgos.....	18
3.8	Descripción detallada de los flujos.....	18
3.8.1	Características y Proyección de los flujos.....	18
3.9	Descripción del mecanismo de garantía.....	20
3.9.1	Prelación de Pagos.....	20
3.10	Procedimiento especial.....	21
3.11	Gastos del Fideicomiso.....	21
3.11.1	Gastos de Constitución.....	21
3.11.2	Gastos de Operación.....	21
3.11.3	Proyección de Gastos del Fideicomiso:.....	22
3.12	Aspectos tributarios.....	22
3.13	Causales de terminación y procedimiento de liquidación del Fideicomiso.....	22
3.13.1	Causales de terminación.....	22
3.13.2	Procedimiento de liquidación.....	22
3.14	Causales y procedimiento para la sustitución del Agente de Manejo.....	23
3.14.1	Causales de sustitución.....	23
3.14.2	Procedimiento de sustitución.....	23
3.15	Auditoría.....	23
3.16	Información económica y financiera: Estados financieros al último ejercicio mensual anterior a la fecha de la solicitud de la autorización de la oferta pública.....	23
<b>4</b>	<b>CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN.....</b>	<b>24</b>
4.1	Generales.....	24
4.2	Monto total de la emisión.....	24
4.3	Destinatarios.....	24
4.4	Plazo de la Oferta Pública.....	24
4.5	Procedimiento para la colocación.....	24
4.6	Monto mínimo de la inversión.....	24
4.7	Forma y lugar de suscripción de los valores.....	24
4.8	Características de los valores a emitir.....	25
4.8.1	Tipo.....	25
4.8.2	Valor nominal.....	25
4.8.3	Naturaleza de los títulos valores.....	25
4.8.4	Rendimientos económicos.....	25
4.8.5	Plazo.....	26
4.8.6	Periodicidad.....	26
4.8.7	Forma y lugar de pago del capital e interés.....	27
4.8.8	Derechos del inversionista.....	27
4.8.9	Clases, series y número de títulos.....	28
4.8.10	Condiciones de pago anticipado.....	28
4.8.11	Estructura.....	28
	Anexo Información Financiera del Originador.....	29
	Anexo Información Financiera del Agente de Manejo.....	59
	Anexo Flujo de los Títulos Valores.....	64
	Anexo Proyección de los Gastos del Fideicomiso.....	82
	Anexo Descripción de la Cartera de Créditos Hipotecarios.....	85
	Anexo de Especificaciones.....	87
	Anexo Reglamento de Gestión.....	93
	Anexo Informe de la Calificación de Riesgo.....	151
	Anexo Estado financiero del Fideicomiso.....	191
	Anexo Estados financieros auditados del Agente de Manejo.....	195

Aclaración:

El valor de la cartera que consta en los documentos legales: Contrato de Fideicomiso, Reglamento de Gestión, Anexo de Especificaciones y en los informes de las Calificaciones de Riesgo es el referido a la cartera analizada y estudiada al inicio del proceso.


**SECOMPA S.A.**  
**DIRECCIÓN DE AUTORIZACIÓN Y REGISTRO**

Quito, **26 ABR. 2011**      ii

**APROBADO**

Nombre: Ec. Nathaniel Sinkonski

Firma: \_\_\_\_\_

Quito, **26 ABR. 2011**

**APROBADO**

Nombre: Ec. Nathalie Suikowski

Firma: 

## DEFINICIONES

<b>AGENTE DE MANEJO</b>	Se refiere a la CTH S.A., en adelante <del>la CTH, en su calidad de administrador</del> del patrimonio de propósito exclusivo, según la facultad prevista en el artículo uno de la Codificación de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero.
<b>ACTIVOS DEL FIDEICOMISO</b>	Son aquellos definidos en los puntos "Activos del Fideicomiso" y "Descripción del Activo" del Contrato de Fideicomiso y Prospecto de Oferta Pública respectivamente, del Fideicomiso Mercantil Produbanco 3, FIMPROD 3, en adelante FIMPROD 3.
<b>ADMINISTRADOR</b>	Se refiere al administrador de los créditos hipotecarios, en principio Banco de la Producción S.A, Produbanco, o quien ejerza esta calidad en el futuro.
<b>APORTE INICIAL</b>	Es el aporte realizado por el Originador al momento de la constitución del Fideicomiso, que se encuentra detallado en el punto "Activos del Fideicomiso" del Contrato de Fideicomiso del FIMPROD 3.
<b>BENEFICIARIO</b>	Banco de la Producción S.A, Produbanco.
<b>CARGOS DE MANEJO</b>	Son todos aquellos valores que los deudores de un crédito hipotecario, tienen que pagar conjuntamente con cada dividendo, por concepto de cargos por administración y mantenimiento del crédito hipotecario.
<b>CNV</b>	Consejo Nacional de Valores.
<b>CONSTITUYENTE U ORIGINADOR</b>	Se refiere a Produbanco.
<b>CONTRATO DE COMPRAVENTA Y CESION DE CREDITOS HIPOTECARIOS</b>	Es el instrumento jurídico, mediante el cual se perfecciona la(s) cesión(es) de créditos hipotecarios que celebran el Originador a título personal y el Fideicomiso.
<b>CONTRATO DE FIDEICOMISO</b>	Se refiere a la escritura pública de constitución del Fideicomiso y a todas las modificaciones, aclaratorias o enmiendas que se realicen a dicha escritura pública.
<b>CREDITOS HIPOTECARIOS O CREDITOS DE VIVIENDA CON GARANTÍA HIPOTECARIA O CONTRATO DE CREDITO O CONTRATO DE MUTUO</b>	Significará cada uno y el conjunto de los contratos de crédito de vivienda y las primeras hipotecas que los garantizan y todos los derechos, acciones, garantías y privilegios que accedan a tales créditos o se deriven de los mismos, incluyendo toda reforma a dichos contratos y cualesquiera acuerdos supletorios a los mismos, que el Fideicomiso adquiera, a cualquier título.
<b>CUENTAS DEL FIDEICOMISO O CUENTAS FIDUCIARIAS</b>	Se refiere a las cuentas corrientes, de ahorros o de inversión de propiedad del Fideicomiso en las cuales se depositen o manejen sus flujos.
<b>DEUDORES</b>	Son las personas que han suscrito los créditos hipotecarios y en tal virtud, están obligadas a pagar los dividendos, cargos, intereses y demás rubros estipulados en los respectivos contratos de crédito hipotecario.
<b>DIA DE CIERRE</b>	Es el definido en el Anexo de Especificaciones
<b>DIA DE PAGO O FECHA DE PAGO</b>	Es el definido en el Anexo de Especificaciones
<b>DOCUMENTOS RELACIONADOS</b>	Se refiere a los distintos contratos, instrumentos, acuerdos y documentos que sean celebrados u otorgados por las personas que intervienen en el presente proceso de titularización, para llevar a cabo los fines y propósitos del Fideicomiso, y que incluyen, entre otros: (i) Contrato de Administración, (ii) Contrato de Compraventa y Cesión de créditos hipotecarios, (iii) Contrato de Agente Pagador, (iv) Reglamento de Gestión, (v) Prospecto de Oferta Pública y (vi) Contrato de Custodia.
<b>EMISIÓN</b>	Proceso mediante el cual el Fideicomiso emite títulos de contenido crediticio, cuyas características se detallan en el Anexo de Especificaciones y en el Prospecto de Oferta Pública.
<b>EMISOR</b>	Fideicomiso Mercantil Produbanco 3, FIMPROD 3.
<b>ETAPA DE REPOSICIÓN</b>	Etapa en la que el Fideicomiso puede comprar créditos al Originador, por el valor de las amortizaciones de los créditos hipotecarios, manteniendo de esta manera el saldo de títulos emitidos igual al activo del Fideicomiso.

<b>FECHA DE VENCIMIENTO</b>	Es el día en que el último pago de capital de cada clase de los Títulos Valores es exigible y que se encuentra determinado en los títulos emitidos y en el Prospecto de Oferta Pública.
<b>FIDEICOMISO O PATRIMONIO DE PROPÓSITO EXCLUSIVO</b>	Es el patrimonio independiente, constituido mediante escritura pública, integrado inicialmente por los activos transferidos por el Originador y posteriormente, por los activos, pasivos y contingentes que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del presente proceso de titularización.
<b>FLUJO TEÓRICO</b>	Es el conjunto de pagos programados en las tablas de amortización existentes, de todos los créditos hipotecarios titularizados.
<b>FLUJO ESPERADO</b>	Es el resultado de aplicar al flujo teórico, los efectos de mora, prepagos y pérdidas observados históricamente.
<b>FLUJO DISPONIBLE</b>	Del flujo esperado que genere la cartera hipotecaria y otros flujos en efectivo a favor del Fideicomiso, se deducen los gastos de Constitución y de Operación, obteniendo el flujo disponible.
<b>FLUJO NETO O EXCESO DE FLUJOS</b>	Es resultado de restar al flujo disponible la prelación de pagos establecida en el Fideicomiso.
<b>GASTOS DE CONSTITUCIÓN Y GASTOS DE OPERACIÓN</b>	Son aquellos definidos en el punto "Gastos del Fideicomiso" del Reglamento de Gestión y Prospecto de Oferta Pública del FIMPROD 3.
<b>INDICE DE ACTUALIZACION</b>	Es el factor, expresado como un monto en dólares por cada USD 1.000 de valor nominal de los Títulos Valores, que multiplicado por el valor nominal de los Títulos Valores, permite determinar el saldo de capital de cada clase en una fecha determinada. Este índice se publicará mensualmente de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Gestión y se podrá encontrar bajo la columna "Saldo de Capital Importe por cada Valor Nominal USD 1.000" en el formato que consta en el "Anexo Reporte de Pagos" y en el "Anexo Declaración de Pagos de los Títulos" del Reglamento de Gestión.
<b>INVERSIONISTAS O TENEDORES</b>	Son aquellas personas, naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, de derecho público o privado que adquieran e inviertan en los Títulos Valores.
<b>PRECIO PACTADO</b>	Es la suma del valor nominal de la cartera hipotecaria multiplicado por el precio de venta más los intereses devengados de esa cartera.
<b>PREPAGO Y ABONO EXTRAORDINARIO</b>	Es la cantidad de capital que un deudor hipotecario abona a su crédito, en una fecha anterior a la determinada en las condiciones contractuales.
<b>SALDO INSOLUTO O SALDO DE CAPITAL</b>	Es el valor de capital sobre el cual se deben calcular los intereses en una fecha determinada. Esta definición aplica tanto para los Títulos Valores como para los créditos hipotecarios
<b>TPP O TASA PROMEDIO PONDERADA</b>	Es la definida en el Anexo de Especificaciones
<b>TITULOS VALORES</b>	Son todos y cada uno de los valores de contenido crediticio emitidos por el Fideicomiso, en los términos y condiciones establecidos en su Contrato de Fideicomiso, Prospecto de Oferta Pública, Reglamento de Gestión y en dichos valores.
<b>TITULOS INDIVIDUALES</b>	Son los Títulos Valores que contienen únicamente un título de la clase y serie definidas en el Prospecto de Oferta Pública.
<b>TITULOS COMPRESIVOS</b>	Son los Títulos Valores que contienen más de un título individual de la misma clase y serie de las definidas en el Prospecto de Oferta Pública.



# 1 INFORMACIÓN GENERAL DEL ORIGINADOR

## 1.1 Generales

Nombre: Banco de la Producción S.A. Produbanco  
Dirección Originador: Quito: Av. Amazonas N35-211 y Japón  
Teléfono: Quito: PBX: (593) (02) 2999 000  
Fax: (593) (02) 2999-000  
Página web: [www.produbanco.com](http://www.produbanco.com)  
Correo electrónico: pachanol@produbanco.com

## 1.2 Objeto Social

El objeto principal de Banco de la Producción S.A. PRODUBANCO es efectuar todos los actos y contratos permitidos a los bancos por la Ley, tendientes a fomentar el desarrollo de todas las actividades productivas del país.

## 1.3 Descripción de la actividad económica, productos y participación en el mercado

### Descripción de la actividad económica

El Banco de la Producción S.A. inició sus actividades en noviembre de 1978, concretándose así el deseo de un grupo de 150 accionistas fundadores liderados por el Señor Rodrigo Paz, de poner a disposición del público ecuatoriano los servicios de una nueva institución bancaria.

En un inicio, el banco se dedicó preferentemente a atender al sector Corporativo, enfocando sus negocios de crédito y captaciones a empresas grandes y medianas. Con el paso del tiempo, las operaciones se ampliaron para atender las necesidades financieras de un público más amplio, con lo cual se inició el proceso de crecimiento de la red de oficinas. Al finalizar la primera década de operaciones, se habían instalado ya ocho agencias en Quito, se había inaugurado la sucursal de Guayaquil y se habían abierto tres agencias adicionales para atender a la creciente clientela en esta ciudad. También se habían iniciado las operaciones de su subsidiaria en el exterior, Produbank, domiciliada en las Islas Cayman.

Durante la segunda década de vida institucional, se produce un importante crecimiento de los negocios del banco. En 1995, bajo la vigencia de la nueva Ley de Instituciones del Sistema Financiero, se conforma el Grupo Financiero Producción (GFP) con el banco como institución que hace cabeza del grupo, consolidando sus balances con las subsidiarias Produfondos y Produvalores asociadas al naciente mercado de capitales y el banco fuera de costa Produbank plenamente desarrollado. A diciembre de 1998, el banco llega consolidado como uno de los bancos más importantes del país.

### Principales productos y servicios

Banca Corporativa y Empresarial: Este segmento es atendido bajo un modelo de atención ajustado a la necesidad del cliente. Los principales servicios que brinda son cuentas, inversiones, crédito, leasing, avales, garantías, comercio exterior, línea de crédito cerrada, cobranzas, tarjetas de crédito corporativas y cash management.

Banca de Personas: Busca satisfacer las necesidades financieras del mercado de las personas bajo un modelo de atención estandarizado. Actualmente la Banca de Consumo atiende necesidades financieras de 328,881 personas (66,657 gerenciados).

Banca Patrimonial: Ofrece servicios financieros especializados para atender las necesidades de las personas naturales de alto patrimonio; así como servicios financieros especializados para empresas y personas en temas relativos a banca de inversión, corretaje e intermediación de valores, negocios fiduciarios y fondos de inversión.

Banca PYMES: Su misión es satisfacer las necesidades de las empresas pequeñas y medianas bajo un modelo de atención personalizado. Actualmente la Banca Pymes atiende necesidades financieras de 11,388 PYMES.

1

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

**SUPERINTENDENCIA  
DE COMPAÑÍAS  
DIRECCIÓN DE AUTORIZACIÓN Y REGISTRO**

Quito, **26 ABR. 2011**

**APROBADO**

Nombre: Ec. Natalia Suikowski  
Firma: *[Handwritten signature]*

## Participación en el Mercado

Al 31 de diciembre de 2010 Produbanco fue el cuarto banco más grande del país por el tamaño de sus activos, cuenta con una red de 71 oficinas a nivel nacional, 60 oficinas de SERVIPAGOS y 149 cajeros automáticos a nivel nacional. A través de sus canales tecnológicos se procesan un total de 64.9 millones de transacciones para clientes del GFP y de otras instituciones públicas y privadas, esto es, 7.7 millones de transacciones más que el año precedente. Las transacciones por canales tecnológicos pasaron del 63% al 68% del total, lo que es muestra de la conveniencia y disponibilidad de estos medio para facilitar la administración financiera de sus clientes.

### 1.4 Finalidad de la Titularización

El presente proceso de titularización tiene por finalidad, varios objetivos que se detallan a continuación:

- Estructurar mecanismos recurrentes que movilicen recursos de largo plazo para la actividad de financiamiento de vivienda.
- Ofertar papeles de largo plazo al mercado de capitales.
- Cubrir los riesgos de plazo en la cartera hipotecaria.

### 1.5 Información económica y financiera: Estados financieros con sus respectivas notas y dictamen del auditor externo, análisis vertical e índices.

#### 1.5.1 Índices financieros

En primer lugar se presenta un comparativo de los índices de Produbanco respecto de los otros segmentos de instituciones financieras privadas, basándose en información tomada de la página web de la Superintendencia de Bancos y Seguros, con corte a 31 de diciembre de 2009 y a 31 de diciembre de 2010. Los índices de morosidad de cartera, cartera vencida y provisiones corresponden exclusivamente a cartera hipotecaria.

IFI (Diciembre 2010)	ESTRUCTURA Y CALIDAD ACTIVOS				RENTABILIDAD		EFICIENCIA ADMINISTRATIVA
	Act. Productivo Activos	Cartera Vencida Cartera	Provisiones Cartera vencida	Morosidad de Cartera	ROE	ROA	Egr. Operativo Act. Promedio
PRODUBANCO	89,79%	0,74%	223,63%	1,18%	13,97%	1,14%	4,65%
PROM. BANCOS	87,63%	0,48%	672,67%	1,48%	14,31%	1,27%	5,57%
PROM. MUTUALISTAS	86,74%	0,24%	694,65%	3,54%	6,59%	0,55%	7,61%
PROM. COOPERATIVA	96,21%	0,67%	401,82%	1,98%	10,20%	1,43%	5,95%
IFI (Diciembre 2009)	Act. Productivo Activos	Cartera Vencida Cartera	Provisiones Cartera vencida	Morosidad de Cartera	ROE	ROA	Egr. Operativo Act. Promedio
PRODUBANCO	90,71%	1,27%	143,60%	1,97%	13,23%	1,16%	5,13%
PROM. BANCOS	86,97%	0,42%	751,55%	1,55%	13,14%	1,24%	5,83%
PROM. MUTUALISTAS	86,56%	0,21%	986,70%	3,18%	4,73%	0,46%	8,27%
PROM. COOPERATIVA	95,32%	0,60%	438,92%	2,56%	9,33%	1,44%	6,42%

Fuente: SBS / Elaboración: CTH

#### 1.5.2 Estados financieros

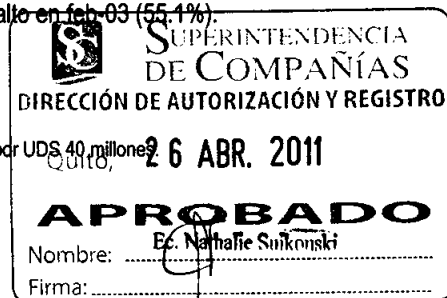
BALANCE DE SITUACIÓN												
(Expresado en miles de dólares)												
Activo	Dic-06		Dic-07		Dic-08		Dic-09		Dic-10		Variación Anual	
	USD	%	USD	%	USD	%	USD	%	USD	%	USD	%
Fondos disponibles	117.951,76	10,2%	169.205,23	13,0%	643.306,31	39,4%	478.355,35	28,1%	602.113,99	30,5%	123.758,65	25,87%
Operaciones interbancarias	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	99.000,00	5,8%	118.800,00	6,0%	19.800,00	20,00%
Inversiones	378.755,07	32,8%	424.561,52	32,7%	259.190,87	15,9%	259.291,19	15,2%	250.789,51	12,7%	8.501,68	-3,28%
Cartera de créditos	569.117,42	49,3%	617.881,47	47,6%	648.277,59	39,7%	746.986,14	43,8%	843.823,85	42,7%	96.837,71	12,96%
Deudores por aceptaciones	681,09	0,1%	1.011,89	0,1%	1.315,09	0,1%	263,53	0,0%	4.520,46	0,2%	4.256,93	1615,37%
Cuentas por cobrar	17.635,96	1,5%	16.785,92	1,3%	14.000,63	0,9%	12.450,20	0,7%	15.258,40	0,8%	2.808,19	22,56%
Bienes realizables	2.090,79	0,2%	1.666,91	0,1%	1.025,06	0,1%	1.088,97	0,1%	808,63	0,0%	280,34	-25,74%
Propiedades y equipos	10.658,37	0,9%	9.690,80	0,7%	9.678,07	0,6%	8.494,16	0,5%	9.629,82	0,5%	1.135,66	13,37%
Otros Activos	57.861,04	5,0%	58.279,83	4,5%	56.644,86	3,5%	98.307,14	5,8%	131.413,16	6,6%	33.106,02	33,68%
<b>Total Activo</b>	<b>1.154.751,51</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.299.083,59</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.633.438,48</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.704.236,68</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.977.157,81</b>	<b>100,0%</b>	<b>272.921,13</b>	<b>16,01%</b>

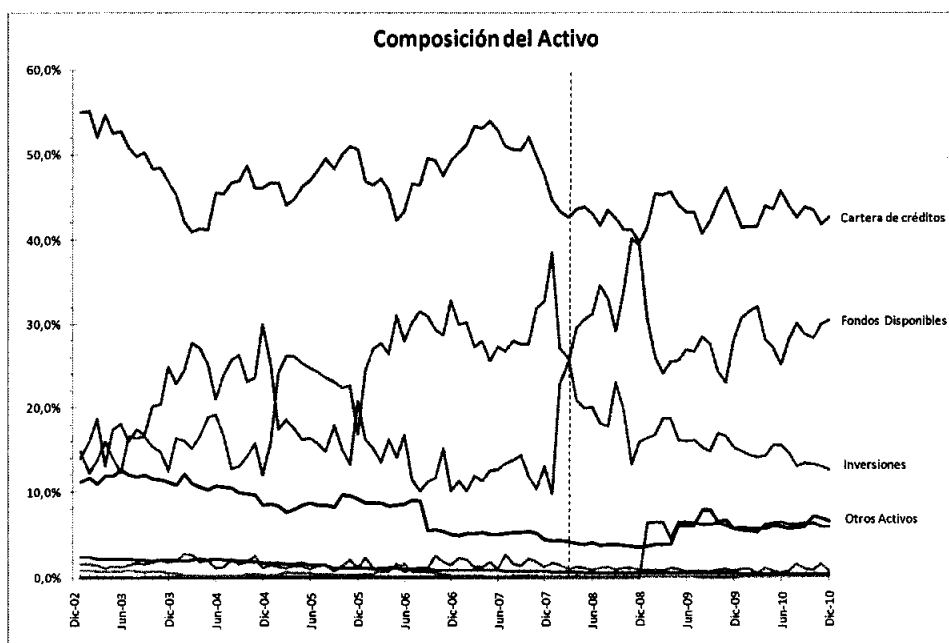
Fuente: SBS / Elaboración: CTH

El principal activo de Produbanco es la cartera de créditos, la cual en los últimos 8 años<sup>1</sup>, representó en promedio el 46.4% del total activos, registrando el nivel más bajo en dic-08 (39.7%)<sup>2</sup> y el más alto en feb-03 (55.1%).

<sup>1</sup> Enero 2003-Diciembre 2010

<sup>2</sup> La reducción del monto de Cartera se debe a la segunda titularización de cartera hipotecaria del Produbanco por USD 40 millones.





Fuente: SBS / Elaboración: CTH

Durante el mismo período señalado, la línea de negocio del banco se ha enfocado en la banca corporativa (74.5%) y en la banca de consumo (17.7%). Con una menor participación se encuentra el crédito hipotecario (7.6%) y el microcrédito (0.35%); este último registra operaciones continuas a partir de mayo de 2008.

Al 31 de diciembre de 2010 el índice de morosidad del total cartera fue de 0.89% y 1.18% para la cartera de vivienda, lo que refleja un mejor índice que el promedio del sector financiero (2.25% y 1.48% respectivamente).

A partir de marzo de 2008, dada la incertidumbre económica, el banco cambia su estrategia de riesgos y da prioridad a la utilización de recursos más líquidos a fin de atender eventuales necesidades de liquidez de la economía, por lo cual la estructura del activo se modifica, los fondos disponibles se convierten en el segundo rubro más importante dentro del activo, en desmedro de las inversiones. Así en el último año, los fondos disponibles crecieron USD 123.7 millones, principalmente en colocaciones temporales en fondos de libre disponibilidad y de alta liquidez.

Las operaciones interbancarias (+USD 118.8 millones) corresponden a operaciones de reporto. El incremento en los Otros activos (+USD 33 millones), se explican en gran parte por los requerimientos del fondo de liquidez exigidas a las instituciones del sistema financiero que captan recursos del público.

BALANCE DE SITUACIÓN												
(Expresado en miles de dólares)												
	Dic-06	Dic-07	Dic-08	Dic-09	Dic-10	Variación Anual						
<b>Pasivo</b>												
Obligaciones con el público	864.393,90	84,2%	980.729,07	84,6%	1.347.501,93	91,1%	1.411.992,70	91,9%	1.598.042,05	89,1%	186.049,35	13,18%
Entradas interdepartamentales	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,00%
Obligaciones inmediatas	21.522,80	2,1%	25.983,00	2,2%	23.616,07	1,6%	26.782,00	1,7%	41.611,30	2,3%	14.829,30	55,37%
Aceptaciones en circulación	681,09	0,1%	1.011,89	0,1%	1.315,09	0,1%	263,53	0,0%	4.520,46	0,3%	4.256,93	1615,37%
Cuentas por pagar	31.690,96	3,1%	35.207,85	3,0%	43.859,21	3,0%	38.173,91	2,5%	49.097,64	2,7%	10.923,73	28,62%
Obligaciones financieras	32.031,60	3,1%	44.795,55	3,9%	44.645,65	3,0%	31.036,70	2,0%	23.950,81	1,3%	- 7.085,89	-22,83%
Valores en circulación	50.428,60	4,9%	45.882,28	4,0%	-	0,0%	-	0,0%	53.528,70	3,0%	53.528,70	0,00%
Oblig. convertibles en acciones	23.095,73	2,2%	23.129,78	2,0%	13.073,14	0,9%	13.110,18	0,9%	10.630,30	0,6%	- 2.479,87	-18,92%
Otros Pasivos	3.310,05	0,3%	2.621,98	0,2%	5.661,20	0,4%	14.426,62	0,9%	12.227,94	0,7%	- 2.198,69	-15,24%
<b>Total Pasivo</b>	<b>1.027.154,72</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.159.361,39</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.479.672,29</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.535.785,64</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.793.609,20</b>	<b>100,0%</b>	<b>257.823,55</b>	<b>16,79%</b>

Fuente: SBS / Elaboración: CTH

Los depósitos a la vista y a plazo constituyen, durante el período analizado<sup>3</sup>, las principales fuentes de financiamiento para Produbanco, en promedio representan el 67.4% y 19.5% respectivamente.

<sup>3</sup> IBID

3

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS  
 DIRECCIÓN DE AUTORIZACIÓN Y REGISTRO  
 Quito, 26 ABR. 2011  
**APROBADO**  
 Nombre: E.C. Nathalie Suikouski  
 Firma:



En el periodo de estudio<sup>4</sup>, los depósitos a la vista crecieron USD 184.2 millones. Los principales rubros de esta cuenta lo conforman los depósitos monetarios que no generan intereses (58.5%) y los depósitos de ahorro (33.2%), ambos con una tasa de crecimiento anual<sup>5</sup> de alrededor del 17%. Por su parte, los depósitos a plazo registran un incremento importante en el primer semestre del año (+USD 66.5 millones), mientras que durante el segundo semestre se aprecia una reducción (-USD 70.2 millones).

BALANCE DE SITUACIÓN												
(Expresado en miles de dólares)												
	Dic-06		Dic-07		Dic-08		Dic-09		Dic-10		Variación Anual	
Capital Social	80.000,00	62,7%	92.000,00	65,8%	107.000,00	69,6%	124.000,00	73,6%	135.000,00	73,5%	11.000,00	8,87%
Prima o Descuentos en	1.104,77	0,9%	1.104,77	0,8%	1.104,77	0,7%	1.104,77	0,7%	1.104,77	0,6%	-	0,00%
Reservas	9.631,98	7,5%	12.526,04	9,0%	14.951,44	9,7%	16.038,26	9,5%	18.006,75	9,8%	1.968,48	12,27%
Otros aportes patrimoniales	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,00%
Superavit por valuaciones	7.115,80	5,6%	6.980,09	5,0%	6.856,34	4,5%	6.738,28	4,0%	6.220,50	3,4%	- 517,79	-7,68%
Resultados	28.940,58	22,7%	26.125,40	18,7%	23.044,01	15,0%	19.684,84	11,7%	22.498,48	12,3%	2.813,64	14,29%
Resultados del ejercicio	803,66	0,6%	985,89	0,7%	809,64	0,5%	884,88	0,5%	718,12	0,4%	- 166,76	-18,85%
<b>Total Patrimonio</b>	<b>127.596,79</b>	<b>100,0%</b>	<b>139.722,19</b>	<b>100,0%</b>	<b>153.766,20</b>	<b>100,0%</b>	<b>168.451,04</b>	<b>100,0%</b>	<b>183.548,62</b>	<b>100,0%</b>	<b>15.097,58</b>	<b>8,96%</b>

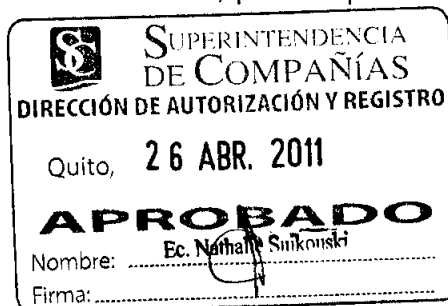
Fuente: SBS / Elaboración: CTH

En abril de 2010, Produbanco capitalizó el patrimonio fruto de las utilidades acumuladas (+ USD 11 millones). Al 31 de diciembre de 2010, el patrimonio técnico constituido fue del 12.85% del total de activos ponderados por el riesgo de Produbanco; índice superior al requerido (9.0%). Los estados de pérdidas y ganancias se analizan más adelante.

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS												
(Expresado en miles de dólares)												
	Dic-06		Dic-07		Dic-08		Dic-09		Dic-10		Variación Anual	
	USD	%	USD	%	USD	%	USD	%	USD	%	USD	%
Intereses ganados	69.921,40	52,4%	82.469,53	55,9%	90.607,90	58,2%	79.537,95	56,0%	93.158,21	58,7%	13.620,27	17,12%
Comisiones	19.183,12	14,4%	18.743,32	12,7%	17.627,54	11,3%	14.461,33	10,2%	14.792,43	9,3%	331,10	2,29%
Utilidades financieras	8.817,05	6,6%	16.275,44	11,0%	14.388,84	9,2%	5.699,52	4,0%	7.810,01	4,9%	2.110,49	37,03%
<b>Total Ingresos Financieros</b>	<b>97.921,56</b>	<b>73,4%</b>	<b>117.488,28</b>	<b>79,6%</b>	<b>122.624,29</b>	<b>78,8%</b>	<b>99.698,80</b>	<b>70,1%</b>	<b>115.760,66</b>	<b>72,9%</b>	<b>16.061,86</b>	<b>16,11%</b>
Intereses causados	17.820,04	13,4%	21.369,15	14,5%	30.787,47	19,8%	23.664,86	16,7%	25.541,51	16,1%	1.876,64	7,93%
Comisiones causadas	907,43	0,7%	424,85	0,3%	525,04	0,3%	594,55	0,4%	719,83	0,5%	125,28	21,07%
Pérdidas Financieras	1.231,25	0,9%	4.194,32	2,8%	7.640,50	4,9%	6.364,66	4,5%	3.687,32	2,3%	- 2.677,34	-42,07%
<b>Total Egreso Financiero</b>	<b>19.958,71</b>	<b>15,0%</b>	<b>25.988,32</b>	<b>17,6%</b>	<b>38.953,02</b>	<b>25,0%</b>	<b>30.624,07</b>	<b>21,5%</b>	<b>29.948,66</b>	<b>18,9%</b>	<b>- 675,41</b>	<b>-2,21%</b>
<b>Margen Financiero</b>	<b>77.962,85</b>	<b>58,4%</b>	<b>91.499,96</b>	<b>62,0%</b>	<b>83.671,27</b>	<b>53,8%</b>	<b>69.074,73</b>	<b>48,6%</b>	<b>85.812,00</b>	<b>54,1%</b>	<b>16.737,28</b>	<b>24,23%</b>
Ingresos ordinarios	7.082,29	5,3%	5.540,44	3,8%	2.209,00	1,4%	4.128,87	2,9%	3.397,91	2,1%	- 730,96	-17,70%
Ingreso por servicios	22.626,81	17,0%	22.139,31	15,0%	22.469,61	14,4%	29.304,87	20,6%	31.101,08	19,6%	1.796,21	6,13%
Egresos de operación	58.646,21	44,0%	67.080,52	45,4%	68.989,67	44,3%	75.753,84	53,3%	82.884,29	52,2%	7.130,46	9,41%
<b>Margen Operacional</b>	<b>49.025,75</b>	<b>36,7%</b>	<b>52.099,18</b>	<b>35,3%</b>	<b>39.360,21</b>	<b>25,3%</b>	<b>26.754,63</b>	<b>18,8%</b>	<b>37.426,70</b>	<b>23,6%</b>	<b>10.672,07</b>	<b>39,89%</b>
Provisiones, depreciaciones	13.378,49	10,0%	14.606,11	9,9%	12.193,51	7,8%	8.147,78	5,7%	14.075,14	8,9%	5.927,36	72,75%
Ingresos extraordinarios	5.783,65	4,3%	2.432,64	1,6%	8.302,27	5,3%	8.992,24	6,3%	8.495,90	5,4%	- 496,34	-5,52%
Egresos extraordinarios	475,01	0,4%	156,02	0,1%	170,98	0,1%	140,73	0,1%	90,30	0,1%	- 50,42	-35,83%
<b>Utilidad antes de participación e impuestos</b>	<b>40.955,89</b>	<b>30,7%</b>	<b>39.769,69</b>	<b>28,9%</b>	<b>35.297,98</b>	<b>22,7%</b>	<b>27.458,36</b>	<b>19,3%</b>	<b>31.757,16</b>	<b>20,0%</b>	<b>4.298,79</b>	<b>15,66%</b>
Impuesto INNFA	696,25	0,5%	676,08	0,5%	600,07	0,4%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,00%
Participación de los empleados	5.145,38	3,9%	5.500,69	3,7%	5.161,29	3,3%	3.764,95	2,6%	4.592,34	2,9%	827,39	21,98%
Impuesto a la renta	6.173,68	4,6%	7.467,52	5,1%	6.492,62	4,2%	4.008,57	2,8%	4.666,34	2,9%	657,77	16,41%
<b>Utilidad Neta</b>	<b>28.940,58</b>	<b>21,7%</b>	<b>26.125,40</b>	<b>17,7%</b>	<b>23.044,01</b>	<b>14,8%</b>	<b>19.684,84</b>	<b>13,9%</b>	<b>22.498,48</b>	<b>14,2%</b>	<b>2.813,64</b>	<b>14,29%</b>

Fuente: SBS / Elaboración: CTH

Durante el periodo de análisis la participación de los ingresos financieros aumentaron en relación al total ingresos principalmente por el aumento en los ingresos por intereses de cartera USD 11.9 millones, que se explica por un importante crecimiento en el volumen de la cartera comercial. A su vez, los ingresos por inversiones en títulos valores también crecieron USD 2.2 millones. Las utilidades financieras netas mejoran el último año, por un lado crecen los ingresos por valuación de inversiones (USD 3.4 millones) y disminuyen las pérdidas financieras por este mismo concepto (USD 2.6 millones). Todo este conjunto de resultados favorables, provocan que el margen



<sup>4</sup> 31 de diciembre de 2010  
<sup>5</sup> Entre Dic-2009-Dic-2010

financiero tenga una tasa de crecimiento anual<sup>6</sup> del 24%. Los ingresos crecen a mayor tasa (11.7% anual) que los gastos (1.3% anual), resultado de lo cual el margen operativo resulta ser USD 10.6 millones superior al año anterior.

### 1.5.3 Dictamen del Auditor

**Deloitte.**

Deloitte & Touche  
Av. Amazonas N3517  
Tel: (003 2) 226 1319  
Quito - Ecuador  
Av. Tulcan 503  
Tel: (003 4) 245 2770  
Guayaquil - Ecuador  
www.deloitte.com

#### **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A la Junta de Accionistas y Directorio de  
Banco de la Producción S.A. PRODUBANCO:

##### **Informe sobre los estados financieros**

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Banco de la Producción S.A. PRODUBANCO, que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2009 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

##### **Responsabilidad de la Administración del Banco por los estados financieros**

La Administración del Banco es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas por la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación, y el mantenimiento de controles internos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que éstos carezcan de errores importantes causados por fraude o error; la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y la elaboración de estimaciones contables que son razonables de acuerdo con las circunstancias.

Tal como se explica en la Nota 2, los estados financieros mencionados en el primer párrafo han sido preparados sobre la base de normas y prácticas contables establecidas por la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador, las cuales difieren de las normas internacionales de información financiera. Estas bases de preparación fueron adoptadas para atender las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador; por esta razón, los estados financieros no deben ser usados para otros propósitos.

##### **Responsabilidad del Auditor**

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de errores importantes en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros del Banco a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Banco. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

##### **Opinión**

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Banco de la Producción S.A. PRODUBANCO al 31 de diciembre del 2009, el resultado de sus operaciones y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas por la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador.

##### **Asunto de énfasis**

Tal como se menciona en las Notas 1 y 2 a los estados financieros adjuntos, de acuerdo con disposiciones emitidas por la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador, los estados financieros del Banco de la Producción S.A. PRODUBANCO deben presentarse en forma individual y consolidada con sus subsidiarias; por lo tanto, los estados financieros consolidados se presentan por separado. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados.

*Deloitte & Touche*  
Quito, Febrero 19, 2010  
RNAE-8816

*Mario Hidalgo*  
MARIO HIDALGO  
Licencia No. 22266

### 1.5.4 Estados financieros auditados

En el "Anexo Información Financiera del Originador" se presentan los informes y demás reportes preparados por los auditores externos.

6  
5  
IBID  
*[Handwritten signature]*

SUPERINTENDENCIA  
DE COMPAÑÍAS  
DIRECCIÓN DE AUTORIZACIÓN Y REGISTRO  
Quito, 26 ABR. 2011  
**APROBADO**  
Nombre: *Fc. Nathaniel Sinkowski*  
Firma: *[Handwritten signature]*

## 2 INFORMACIÓN GENERAL DEL AGENTE DE MANEJO

### 2.1 Generales

Nombre: Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A  
Dirección: Quito: Av. Amazonas E4-69 y Av. Patria, Edificio COFIEC, piso 12.  
Guayaquil: Junín No. 114 y Panamá, Ed. Torres del Río, 7mo piso.  
Teléfono: Quito: PBX: (593) (02) 256-2202 / Celular: 099826131  
Guayaquil: (593) (04) 231 4219 / 256 5334  
Fax: (593) (02) 222 2681  
Página web [www.cth.com.ec](http://www.cth.com.ec)  
Correo electrónico [hipoteca@cth.fin.ec](mailto:hipoteca@cth.fin.ec)

### 2.2 Objeto social

La Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A., en adelante CTH, es una compañía cuyo objeto social es el desarrollo de mecanismos tendientes a movilizar recursos a favor del sector de 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, actuando para ello en ambos casos con la triple calidad de originador, fiduciario y colocador a través de intermediarios de valores; todo ello de conformidad con lo previsto en los incisos añadidos al Art. 1 de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero y por el Art. 237 de la Ley de Mercado de Valores, publicado en el Registro Oficial No. 367 del 23 de julio de 1998.

La CTH se encuentra inscrita en el Registro del Mercado de Valores y de la Información Pública como Agente de Manejo en procesos de titularización, según resolución No.Q.IMV.03.1914 del 27 de mayo de 2003.

Para el cumplimiento de su objeto social, la compañía podrá ejecutar todos los actos, contratos y negocios jurídicos permitidos por la legislación que sean necesarios y convenientes para el efecto.

### 2.3 Constitución y plazo de duración de la sociedad

#### 2.3.1 Constitución

La empresa se constituyó mediante escritura pública del 9 de enero de 1997, otorgada ante el Notario Primero del Cantón Quito, Dr. Jorge Machado e inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón, el 7 de mayo de 1997, bajo la denominación social de Compañía de Titularización Hipotecaria, CTH S.A.

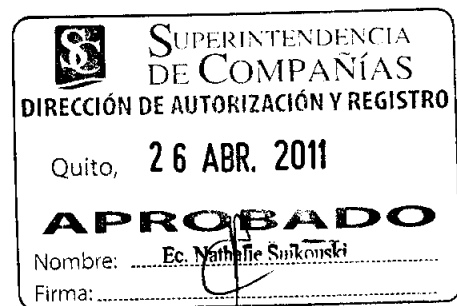
Posteriormente, mediante escritura pública de 23 de diciembre de 1998 otorgada ante el Notario Primero del Cantón Quito, Dr. Jorge Machado e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 24 de marzo de 1999, se cambió la denominación de la compañía a la que actualmente lleva.

#### 2.3.2 Plazo

La duración de la Compañía es de cien años, contados a partir de la inscripción de la escritura de constitución en el Registro Mercantil.

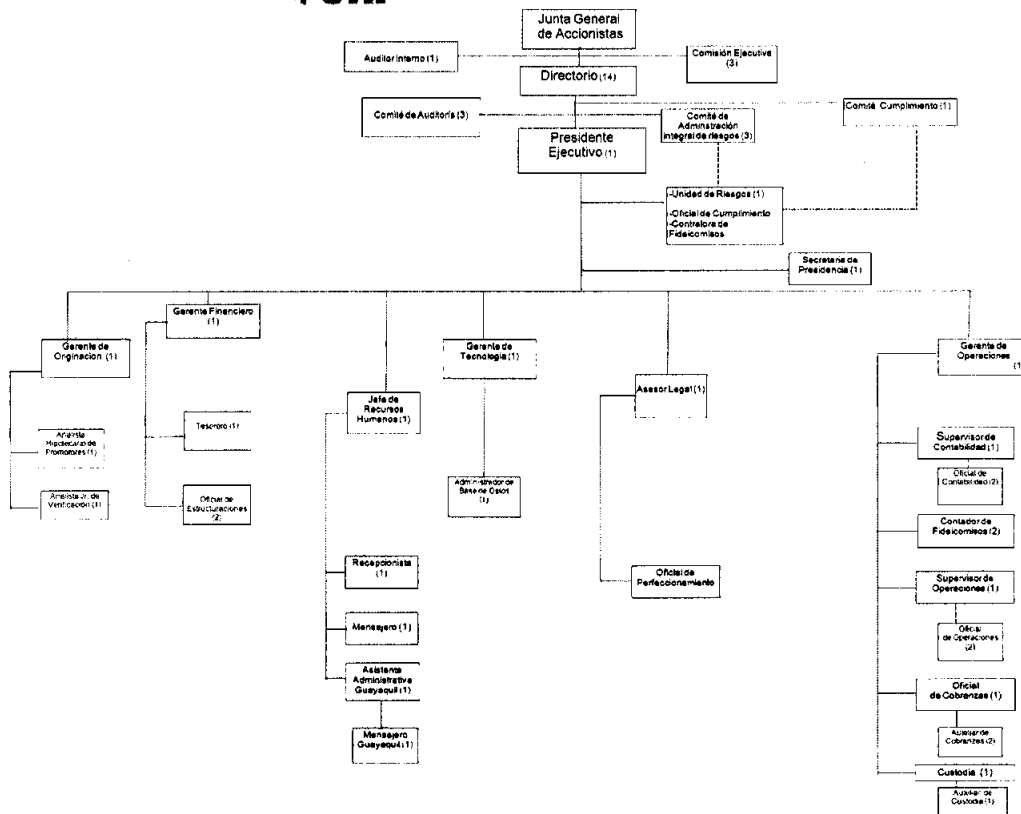
*[Handwritten signatures]*

*[Handwritten signature]*



## 2.4 Organigrama

### CTH ORGANIGRAMA ESTRUCTURAL



## 2.5 Recurso humano e infraestructura técnica y administrativa

### 2.5.1 Identificación del personal administrativo

CARGO	NOMBRE
Presidente Ejecutivo	José Andino Burbano
Representante Legal	José Andino Burbano
Gerente de Finanzas	Mauricio Larrea Arregui
Gerente de Operaciones	Karina Velasco Calero
Gerente de Origenación	Alexandra García Paredes

### 2.5.2 Experiencia del personal administrativo

#### Presidente Ejecutivo: JOSÉ ANDINO BURBANO

Formación Académica: Southwest State University, USA: Administración de Empresas  
 Instituto de Desarrollo Empresarial Ecuador (IDE): Diplomado en Alta Dirección Empresarial

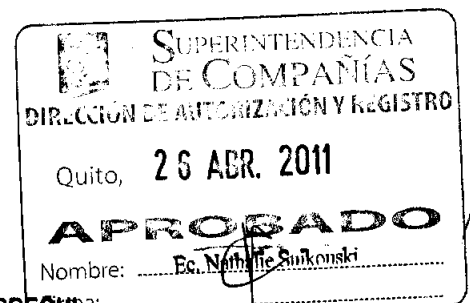
Trayectoria Laboral: 32 años de experiencia en el sector financiero  
 CITIBANK, Vicepresidente.

Presidente Ejecutivo de UNIBANCO.  
 Fundador y Gerente General de SICOBRA.  
 Vicepresidente Regional de Banco de Crédito.  
 Asesor Senior de COINFIN.

Tiempo en CTH: 12 años

#### Gerente de Finanzas: JORGE MAURICIO LARREA ARREGUI

Formación Académica: PUCE: Economista.  
 Universidad Alcalá de Henares, España: Master en Ingeniería Financiera.



INCAE, Costa Rica: Master en Economía Empresarial.  
 EPN, Facultad de Ciencias, Ecuador: Estudio en la Especialidad en Estadística Aplicada.  
 American Graduate School of International Management (Thunderbird): Gerencia Internacional.  
 University of London: Cursos de Análisis de Portafolios y Gerencia Financiera Bancaria.

Trayectoria Laboral:

18 años de experiencia en el sector financiero.  
 Gerente División de Finanzas, Corporación Financiera Nacional.  
 Administrador de Riesgos, Grupo Financiero Popular.  
 Tesorero Nacional, BANICREDIT Sociedad Financiera  
 Jefe Mesa de Dinero, CODIFI Casa de Valores.  
 Catedrático Universitario en las áreas de Finanzas y Economía en USFQ, UDLA y FLACSO

Tiempo en CTH:

12 años

**Gerente de Operaciones: KARINA VELASCO CALERO**

Formación Académica:

PUCE: Ingeniera Comercial, Administración Financiera.

Trayectoria Laboral:

12 años de experiencia en el sector financiero  
 Asistente Operativo CORFINSA.

Tiempo en CTH:

12 años

**Gerente de Originación: ALEXANDRA GARCIA PAREDES**

Formación Académica:

PUCE : Economista

Trayectoria Laboral:

12 años de experiencia en el sector financiero  
 Oficial de Negocios, CTH

Tiempo en CTH:.

12 años

**2.5.3 Infraestructura técnica y administrativa**

CTH S.A. cuenta con políticas, procedimientos, sistemas informáticos especializados e infraestructura física suficiente, que le permiten ejercer adecuadamente la triple calidad de originador, fiduciario y colocador. Adicionalmente, cabe señalar que CTH cuenta con oficinas administrativas ubicadas en Quito y Guayaquil.

**2.6 Identificación y experiencia del personal directivo**

**2.6.1 Identificación del personal directivo**

DIRECTORES	
PRINCIPALES	ALTERNOS
Joaquín Morillo	Roberto Bustamante
Rodrigo González	Andrés Bowen
Felipe Bustamante	Alejandro Ribadeneira
Daniel Jordán	José Samaniego
Santiago Bayas	Juan Carlos Ayala
Mario Burbano de Lara	Patricio Peña
Gonzalo Vivero	

**2.6.2 Experiencia del personal directivo**

**Presidente del Directorio : JOAQUIN MORILLO**

Formación Académica:

Georgetown University: Master en Economía

PUCE: Economista

Trayectoria Laboral:

UDLA, Decano de la Facultad de Administración, desde 2007 hasta 2009.  
 Produbanco, Vicepresidente de Riesgos, desde 1999 hasta 2007.  
 Consejo Nacional de Modernización del Estado, Director Ejecutivo desde 1998 hasta 1999.



Handwritten marks and signatures at the bottom left of the page, including a circled number '8' and a large signature.

**Vicepresidente del Directorio: RODRIGO GONZÁLEZ**

Formación Académica: Marseille, Luminy: Arquitecto DPLG, Especialidad Desarrollo Urbano y Regional  
Ecole Pratique des Hautes Etudes, Sorbonne: Sociólogo

Trayectoria Laboral: Banco del Estado, Representante alterno del Presidente al Directorio del Banco, Presidente del Comité de Riesgos, desde octubre 2008 a la fecha.  
MIDUVI, Asesor del despacho ministerial, desde agosto 2007 a enero 2010.  
Ministerio de Gobierno-UNDP, Coordinador Nacional para la preparación del primer informe Ecuador sobre el cumplimiento de los Objetivos del Milenio, desde agosto 2004 a marzo 2005.

**Director Principal: FELIPE BUSTAMANTE**

Formación Académica: PUCE: Economía

Trayectoria Laboral: Banco Ecuatoriano de la Vivienda, Subgerente Bancario de Operaciones, desde marzo 2010 a la fecha.  
Banco Ecuatoriano de la Vivienda, Asesor en proceso de titularización de cartera, desde septiembre 2009 a marzo 2010.  
Grupo Barlovento, Subgerente, desde abril 2007 a octubre 2007.

**Director Principal: DANIEL JORDAN**

Formación Académica: Universidad Federal Rural de Río de Janeiro: Administrador de Empresas Públicas y Privadas  
Instituto Brasileiro de Mercado de Capitales IBMEC: MBA en Finanzas y Mercado de Capitales.

Trayectoria Laboral: Corporación Andina de Fomento, Ejecutivo Principal Sistemas Financieros, desde octubre 2008 a la fecha.  
Corporación Andina de Fomento, Ejecutivo Principal Pyme y Microfinanzas, desde septiembre 2005 a septiembre 2008.  
Fondo Financiero Privado Fassil S.A., SubGerente General, desde mayo 2003 a agosto 2005.

**Director Principal: SANTIAGO BAYAS**

Formación Académica: Vanderbilt University: Master en Economía  
PUCE: Economista

Trayectoria Laboral: Banco del Pichincha, Vicepresidente de Tesorería y Mercado de Capitales desde junio 1997 hasta la fecha.  
Banco Popular, Analista de Mercados de la Tesorería Regional desde diciembre 1996 a mayo 1997.  
Banco Central del Ecuador, Director General de Estudios, desde septiembre 1993 a octubre 1996.

**Director Principal: MARIO BURBANO DE LARA AUSON**

Formación Académica: Texas Tech University: Master en Ingeniería Industrial

Trayectoria Laboral: Mutualista Pichincha, Gerente General desde diciembre de 2000 hasta la fecha.  
Metropolitan Touring International, Asesor del Directorio y del Presidente Ejecutivo desde enero 1989 hasta la fecha.

**Director Principal: GONZALO VIVERO**

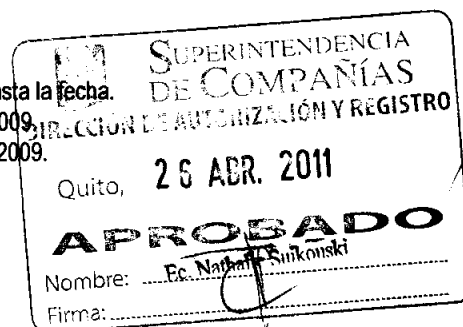
Formación Académica: PUCE: Ingeniero Comercial

Trayectoria Laboral: Banco del Pacífico, Vicepresidente Nacional de Negocios desde junio 2005 hasta la fecha.  
Vicepresidente Regional Sierra desde junio 2001 a junio 2005.  
Vicepresidente Banca de Consumo desde agosto 2000 a junio 2001

**Director Alterno: ROBERTO BUSTAMANTE**

Formación Académica: PUCE: Sociología

Trayectoria Laboral: BEV, Subgerente Bancario de Negocios, desde octubre 2009 hasta la fecha.  
BEV, Asesor Gerencia General, desde febrero 2009 a octubre 2009.  
MIDUVI, Asesor Ministra, desde septiembre 2008 a septiembre 2009.



**Director Alterno: ANDRÉS BOWEN**

Formación Académica: Universidad Católica Santiago de Guayaquil: Economista  
Universidad Técnica F. Santa María de Chile: Master en Administración de Negocios

Trayectoria Laboral: Banco Internacional, Subgerente General Riesgo Crediticio  
Banco General Rumiñahui, Gerente Sucursal mayor Guayaquil  
Proinco Grupo Financiero S.A, Magna Mastercard, Gerente Regional

**Director Alterno: ALEJANDRO RIBADENEIRA**

Formación Académica: Portland State University, Master in Business Administration.  
PUCE: Ingeniero Comercial.  
Confederación Española de Cajas de Ahorro - Fundación Carolina, Experto en Dirección de Entidades Financieras.

Trayectoria Laboral: Banco General Rumiñahui, Gerente General desde enero 2007 hasta la fecha.  
Gerente Nacional de Negocios desde enero 2005 a enero 2007.  
Gerente Nacional de Banca de Empresas desde julio 2003 a enero 2005.

**Director Alterno: JOSÉ SAMANIEGO**

Formación Académica: Williams College: Master en Economía  
PUCE: Economista

Trayectoria Laboral: Prodbanco, Vicepresidente de Banca Privada desde septiembre 2007 hasta la fecha.  
Vicepresidente de Banca de Consumo, desde junio 2002 a septiembre 2007  
Vicepresidente de Banca de Inversión y Mercado de Capitales desde septiembre 1998 a junio 2002.

**Director Alterno: JUAN CARLOS AYALA**

Formación Académica: INCAE: Master en Administración de Empresas  
PUCE: Ingeniero Civil

Trayectoria Laboral: Banco del Pacífico, Director de Negocios Región Sierra-Austro, desde mayo 2005 hasta la fecha.  
Banco del Pacífico, Gerente Regional de Servicios Financieros Corporativo – Empresarial, desde marzo 2003 a mayo 2005.

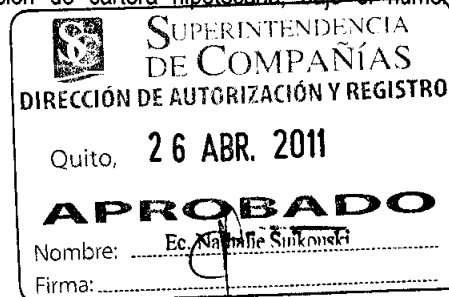
**Director Alterno: PATRICIO PEÑA ROMERO**

Formación Académica: PUCE: Doctor en Jurisprudencia

Trayectoria Laboral: BVQ, Presidente del Directorio desde octubre 2002 hasta la fecha.  
Presidente Ejecutivo desde julio 2000 a octubre 2002.  
Estudio Jurídico Peña, Larrea & Asociados, Presidente Ejecutivo desde octubre 2001 a la fecha.

**2.7 Autorización de funcionamiento e inscripción en el Registro del Mercado de Valores**

La empresa fue inscrita en el Registro del Mercado de Valores, como Administradora de Fondos y Fideicomisos para actuar como Agente de Manejo en procesos de titularización de cartera hipotecaria, bajo el número 2003.1.10.00030 de 25 de junio de 2003.



## 2.8 Capital social y composición accionaria

### 2.8.1 Capital social

Capital de CTH S.A.	
Capital Suscrito:	USD 2'185.280
Capital Pagado:	USD 2'185.280
Capital Autorizado:	USD 4'370.560

### 2.8.2 Composición accionaria y principales accionistas

Composición accionaria	
Número de acciones suscritas:	54.632
Valor nominal de cada acción:	USD 40
Clases:	Ordinarias y nominativas
Serie:	No tienen serie

Nota: Las acciones fueron inscritas en el Registro del Mercado de Valores, el 28 de abril del 2003, bajo el número 2002.1.02.00435.

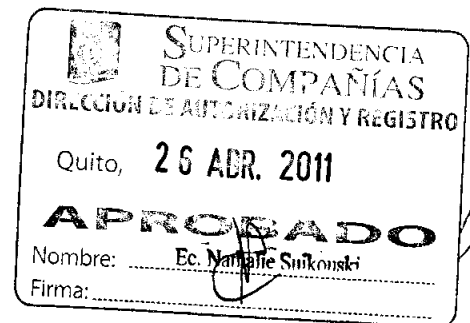
Principales accionistas	
Corporación Andina de Fomento	10.48%
Banco de la Producción S.A, Produbanco	19.26%
Banco Ecuatoriano de la Vivienda	39.89%
Otros 30 accionistas	30.37%

## 2.9 Información económica y financiera: Estados financieros con sus respectivas notas y dictamen del auditor externo, análisis vertical e índices.

CTH S.A. actúa en el presente proceso de titularización como Agente de Manejo; la respectiva información financiera, consta en el "Anexo Información Financiera del Agente de Manejo".

### 2.10 Aclaratoria

Las obligaciones asumidas por el Agente de Manejo en el Fideicomiso son de medio únicamente y no de resultado.





### 3 INFORMACIÓN SOBRE EL PATRIMONIO AUTÓNOMO EMISOR

#### 3.1 Denominación específica del Patrimonio Autónomo

FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 3, FIMPROD 3

#### 3.2 Fecha y escritura pública de constitución

Escritura Pública de Constitución otorgada el 23 de agosto de 2010, ante el Notario Tercero suplente del cantón Quito.

#### 3.3 Registros pertinentes

Registro	Número
Registro Único de Contribuyentes	1792273269001
Registro del Mercado de Valores, FIMPROD 3	ver Carátula
Registro del Mercado de Valores, PRODUCTH 3	ver Carátula

#### 3.4 Resumen del Contrato de Fideicomiso

##### 3.4.1 Finalidad y objeto

- Que el Fideicomiso desarrolle un proceso de titularización, acorde con lo dispuesto en la Ley de Mercado de Valores.
- Que el Fideicomiso adquiera créditos respaldados con garantía hipotecaria mediante la celebración de los correspondientes contratos de compraventa para que el Agente de Manejo, o quien este designe como Administrador de cartera, cobre los créditos y ejerza todos los demás derechos que le corresponda como acreedor hipotecario, de conformidad con los términos y condiciones de los créditos hipotecarios y para que utilice los pagos que reciba de los mismos para cumplir con los compromisos adquiridos en la emisión de valores de contenido crediticio, así como los gastos asociados con la constitución de este Fideicomiso, los asociados con la administración de los créditos y los asociados con el manejo y operación del Fideicomiso.
- Que el Fideicomiso emita valores de contenido crediticio denominados PRODUCTH 3, en adelante "Títulos Valores" y, con el producto de la emisión de dichos valores y otros valores a su favor, pague el precio pactado por la compra de los créditos.

Todo lo anterior de conformidad y sujeto a los términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso y demás Documentos Relacionados.

##### 3.4.2 Obligaciones y Derechos del Agente de Manejo

###### Obligaciones:

- Pagar el capital y los intereses de los Títulos Valores a sus tenedores.
- Mantener el Fideicomiso separado de su propio patrimonio y de los demás patrimonios de propósito exclusivo que administre, llevando para el efecto una contabilidad independiente para cada uno de éstos. La contabilidad del Fideicomiso deberá reflejar la finalidad descrita en este Contrato de Fideicomiso y se sujetará a las normas expedidas por los órganos de control y a los principios de contabilidad generalmente aceptados.
- Rendir cuentas de su gestión de manera anual, según los parámetros establecidos en la Ley de Mercado de Valores y en las resoluciones de carácter general expedidas por el Consejo Nacional de Valores, sin perjuicio de su obligación de proporcionar información a los Inversionistas, autoridades de control y Comité de Vigilancia, con la periodicidad establecida en el Reglamento de Gestión.
- Las demás establecidas en la Ley de Mercado de Valores y sus reglamentos, en el Contrato de Fideicomiso y en los Documentos Relacionados.

 SUPERINTENDENCIA  
DE COMPAÑÍAS  
DIRECCIÓN DE AUTORIZACIÓN Y REGISTRO

Quito, 26 ABR. 2011

**APROBADO**

Nombre: Dr. Natalie Sinkovsk

Firma: [Firma]

Derechos:

- Cobrar las sumas a que tenga derecho por concepto de comisiones, honorarios, reposición de gastos efectuados por cuenta del Fideicomiso, pago de impuestos y otros gastos, conforme lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en los Documentos Relacionados.
- Solicitar con cargo al Fideicomiso, opiniones escritas de asesores legales o contables.
- El Agente de Manejo, actuando a título personal y no como Fiduciario, y cualesquiera de sus accionistas, directores, dignatarios o compañías subsidiarias o afiliadas podrán ser tenedores de Títulos Valores.
- Renunciar a su gestión por las causales establecidas en la cláusula "Renuncia del Agente de Manejo" del Contrato de Fideicomiso
- Actuar con base en cualquier documento que creyese ser auténtico y que esté firmado o sea presentado por la persona autorizada para ello.
- Reemplazar, al Agente Pagador, Calificadora de Riesgo y Custodio, previa autorización del Comité de Vigilancia.
- Reemplazar, a su sola discreción, al Administrador, siempre y cuando este no sea el Originador. En caso de tratarse del Originador que también actúe como Administrador, el reemplazo se lo deberá llevar a cabo con base a lo determinado en el correspondiente Contrato de Administración.
- Los demás establecidos en la Ley de Mercado de Valores y sus reglamentos, en el Contrato de Fideicomiso y en los Documentos Relacionados.

**3.4.3 Derechos de los Inversionistas**

Sin perjuicio de otros establecidos en la ley u otras cláusulas de este contrato, son derechos de los Inversionistas o Tenedores:

- Cobrar las sumas de dinero que tengan derecho por concepto de pagos de capital e intereses que generen los Títulos Valores.
- Ejercer el derecho de cobro preferente según la prelación de pago de la emisión descrita en el Reglamento de Gestión y en los Documentos Relacionados.
- Comparecer, por si o por medio de un apoderado, a las reuniones de la Asamblea de Inversionistas con autorización general para todas las reuniones o específica para una o varias de ellas, sea por instrumento público o privado.
- Elegir y ser elegido como miembro del Comité de Vigilancia.

**3.4.4 Rendición de cuentas**

La rendición de cuentas, a cargo del Agente de Manejo, se efectuará anualmente, hasta el 31 de mayo de cada año y siguiendo los principios y los requerimientos de información establecidos en la Ley de Mercado de Valores y las normas complementarias.

Sin perjuicio de los deberes que la ley impone a los agentes de manejo en procesos de titularización, el Agente de Manejo entregará la siguiente información:

**3.4.4.1 Información a inversionistas**

Mensualmente el Agente de Manejo publicará en su página web: [www.cth.com.ec](http://www.cth.com.ec) información referente al comportamiento de los créditos hipotecarios que garantizan la emisión e información necesaria para calcular el pago y saldo insoluto de los Títulos Valores, en la forma prevista en el "Anexo Reporte de Pagos" y en el "Anexo Declaración de Pago de Títulos" del Reglamento de Gestión.

Así mismo, en la página web los inversionistas podrán encontrar información de los principales documentos legales que respaldan el presente proceso de titularización.

Con la sola información que legal y normativamente deba proporcionar el Fideicomiso a los órganos de control y bolsas de valores, se entenderán formalmente informados los tenedores de los Títulos Valores, de las operaciones, gestiones y estados financieros del Fideicomiso, mientras se encuentren vigentes los Títulos Valores.

Superintendencia  
DE COMPAÑÍAS  
DIRECCIÓN DE AUTORIZACIÓN Y REGISTRO

Quito, 26 ABR. 2011

**APROBADO**

Nombre: \_\_\_\_\_  
Firma: \_\_\_\_\_

Ec. Nathalie Sunkovska