

# PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA

## FIDEICOMISO MERCANTIL TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA DE BANCO PICHINCHA 4 FIMEPCH 4

BANCO PICHINCHA C.A. .... 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

PICAVAL ..... COLOCADOR

### VALORES DE CONTENIDO CREDITICIO

Hasta USD 91'556,000.00 (Noventa y un millones quinientos cincuenta y seis mil con 00/100 dólares de los Estados Unidos de América).

### CALIFICACIÓN DE RIESGO

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

BANK WATCH RATINGS ..... CALIFICADORA DE RIESGOS

Resolución No. XXXXXX de XX de XXXX de XXXX 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

CRITERIO POSITIVO SBS	No. INIF-DNIF1-SAIFQ1-2011-680 de 4 de marzo de 2011
FIDEICOMISO MERCANTIL TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA DE BANCO PICHINCHA 4, FIMEPCH 4 como mecanismo del proceso de titularización.	No.
FIDEICOMISO MERCANTIL TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA DE BANCO PICHINCHA 4, FIMEPCH 4 como emisor del proceso de titularización.	No.
Valores PCH- TH 4	No.

**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.

DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y REGISTRO


Quito, 09 JUN. 2011

**APROBADO**

Nombre: E. Nathaniel Suikowski

# 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
1.3.1 Descripción de la actividad económica .....	1
1.3.2 Principales productos y servicios .....	1
1.3.3 Participación en el Mercado .....	1
1.4 Grupo financiero .....	2
1.5 Finalidad de la titularización .....	2
1.6 Información económica y financiera .....	2
1.6.1 Estados financieros auditados.....	2
1.6.2 Análisis vertical, horizontal e índices.....	2
<b>2 INFORMACIÓN GENERAL DEL AGENTE DE MANEJO.....</b>	<b>3</b>
2.1 Generales .....	3
2.2 Objeto social .....	3
2.3 Constitución y plazo de duración de la sociedad .....	3
2.3.1 Constitución .....	3
2.3.2 Plazo.....	3
2.4 Organigrama.....	4
2.5 Recurso humano e infraestructura técnica y administrativa .....	4
2.5.1 Identificación del personal administrativo .....	4
2.5.2 Experiencia del personal administrativo .....	4
2.5.3 Infraestructura técnica y administrativa .....	5
2.6 Identificación y experiencia del personal directivo .....	5
2.6.1 Identificación del personal directivo.....	5
2.6.2 Experiencia del personal directivo.....	5
2.7 Autorización de funcionamiento e inscripción en el Registro del Mercado de Valores .....	7
2.8 Capital social y composición accionaria .....	8
2.8.1 Capital social .....	8
2.8.2 Composición accionaria y principales accionistas.....	8
2.9 Información económica y financiera .....	8
2.9.1 Estados financieros auditados.....	8
2.9.2 Análisis vertical, horizontal e índices.....	8
2.10 Aclaratoria .....	8
<b>3 INFORMACIÓN SOBRE EL PATRIMONIO AUTÓNOMO EMISOR.....</b>	<b>9</b>
3.1 Denominación específica del Patrimonio Autónomo .....	9
3.2 Fecha y escritura pública de constitución.....	9
3.3 Registros pertinentes.....	9
3.4 Resumen del Contrato de Fideicomiso .....	9
3.4.1 Finalidad y objeto .....	9
3.4.2 Obligaciones y Derechos del Agente de Manejo.....	9
3.4.3 Derechos de los Inversionistas.....	10
3.4.4 Rendición de cuentas .....	10
3.4.5 Honorarios del Agente de Manejo .....	11
3.5 Descripción y valor del activo transferido, y garantía .....	11
3.5.1 Descripción del activo.....	11
3.5.2 Valor del activo .....	11
3.5.3 Garantías del activo.....	11
3.5.4 Descripción del tipo y Características iniciales de la cartera.....	12
3.5.5 Resumen de la calificación .....	12
3.6 Reglamento de Gestión.....	12
3.7 Identificación de Riesgos.....	12
3.7.1 Riesgo de crédito.....	12
3.7.2 Riesgo de prepago de los Títulos Valores.....	12


**Superintendencia del Mercado de Valores**  
**DIRECCIÓN DE TÍTULOS VALORES**

Quito, 09 JUN. 2011

APROBADO

Nombre: Ec. Nalle Suñé  
 Firma: \_\_\_\_\_


*Handwritten signature/initials*

*Handwritten signature*

3.7.3	Riesgo de prepago de los Créditos Hipotecarios .....	13
3.7.4	Riesgo de base.....	14
3.7.5	Volatilidad de la tasa de interés.....	14
3.7.6	Riesgos sistémicos.....	15
3.7.7	Otros riesgos .....	15
3.8	Descripción detallada de los flujos .....	15
3.8.1	Características y Proyección de los flujos .....	15
3.9	Descripción del mecanismo de garantía .....	16
3.9.1	Prelación de Pagos .....	17
3.10	Procedimiento especial .....	17
3.11	Gastos del Fideicomiso .....	18
3.11.1	Gastos de Constitución .....	18
3.11.2	Gastos de Operación.....	18
3.11.3	Proyección de Gastos del Fideicomiso: .....	19
3.12	Aspectos tributarios .....	19
3.13	Causales de terminación y procedimiento de liquidación del Fideicomiso.....	19
3.13.1	Causales de terminación .....	19
3.13.2	Procedimiento de liquidación.....	19
3.14	Causales y procedimiento para la sustitución del Agente de Manejo .....	20
3.14.1	Causales de sustitución.....	20
3.14.2	Procedimiento de sustitución.....	20
3.15	Auditoría .....	20
3.16	Información económica y financiera.....	20
3.16.1	Estados financieros .....	20
<b>4</b>	<b>CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN .....</b>	<b>21</b>
4.1	Generales .....	21
4.2	Monto total de la emisión.....	21
4.3	Destinatarios.....	21
4.4	Plazo de la Oferta Pública .....	21
4.5	Procedimiento para la colocación.....	21
4.6	Monto mínimo de la inversión.....	21
4.7	Forma y lugar de suscripción de los valores .....	21
4.8	Características de los valores a emitir.....	22
4.8.1	Tipo.....	22
4.8.2	Valor nominal.....	22
4.8.3	Naturaleza de los títulos valores .....	22
4.8.4	Rendimientos económicos .....	22
4.8.5	Plazo.....	23
4.8.6	Periodicidad.....	23
4.8.7	Forma y lugar de pago del capital e interés .....	24
4.8.8	Derechos del inversionista .....	24
4.8.9	Clases, series y número de títulos .....	25
4.8.10	Condiciones de pago anticipado .....	25
4.8.11	Estructura .....	25
	Anexo Estados financieros auditados del Originador .....	26
	Anexo Información financiera del Originador .....	84
	Anexo Estados financieros auditados del Agente de Manejo .....	88
	Anexo Información Financiera del Agente de Manejo.....	133
	Anexo Flujo de los Títulos Valores .....	137
	Anexo Proyección de los Gastos del Fideicomiso.....	163
	Anexo Descripción de la Cartera de Créditos Hipotecarios .....	168
	Anexo Reglamento de Gestión.....	170
	Anexo de Especificaciones.....	226
	Anexo Informe de la Calificación de Riesgo.....	232
	Anexo Estado financiero del Fideicomiso.....	245
	Anexo Actualización Calificación de Riesgo.....	249

**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 Calificadoras de Riesgo es el referido a la cartera analizada y estudiada al inicio del proceso.

DIRECCIÓN DE TÍTULOS VALORES Y FIDUCIARIOS  
 QUITO, 09 JUN. 2011 ii   
**APROBADO**  
 Ec. Verónica Salazar  
 Nombre: \_\_\_\_\_

## DEFINICIONES

<b>AGENTE DE MANEJO</b>	Se refiere a la CTH S.A., en adelante la CTH, en su calidad de administrador 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 Titularización Hipotecaria de Banco Pichincha 4, FIMEPCH 4, en adelante FIMEPCH 4.
<b>ADMINISTRADOR</b>	Se refiere al administrador de los créditos hipotecarios, en principio Banco Pichincha C.A., 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 FIMEPCH 4
<b>BENEFICIARIO</b>	Banco Pichincha C.A.
<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 Banco Pichincha C.A.
<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 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 Titularización Hipotecaria de Banco Pichincha 4, FIMEPCH 4.
<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>ETAPA DE AMORTIZACIÓN</b>	Etapa en que se amortizan los títulos emitidos en función de la estructura de la titularización.

DIRECCION DE ACTOS Y REGISTRO


Quito, 09 JUL 2011

**AFROBADO**  
Ed. Natalia S. Koski

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

*Prof*

<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 FIMEPCH 4.
<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.


**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS**  
 DIRECCIÓN DE AUTORIZACIONES Y REGISTRO  
 Quito, 09 JUN. 2011  
**APROBADO**  
 Nombre: ..... Ee. Nithin Sankowski  
 Firma: .....

# 1 INFORMACIÓN GENERAL DEL ORIGINADOR

## 1.1 Generales

Nombre: Banco Pichincha C.A  
Dirección Originador: Quito: Av. Amazonas N45-60 y Pereira  
Teléfono: Quito: PBX: (593) (02) 2999 999  
Fax: (593) (02) 2999-000  
Página web: [www.pichincha.com](http://www.pichincha.com)  
Correo electrónico: [alowndes@pichincha.com](mailto:alowndes@pichincha.com)

## 1.2 Objeto Social

El objeto principal de Banco Pichincha es realizar todas las actividades bancarias de acuerdo con la Ley, en tal virtud, está facultado a realizar las operaciones presentes en el artículo 51 de la Ley de instituciones financieras

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

### 1.3.1 Descripción de la actividad económica

Banco Pichincha es una entidad financiera que desarrolla sus actividades dentro del concepto de banca universal. Es la cabeza del Grupo Financiero Pichincha y mantiene su posición como el banco más grande del sistema financiero ecuatoriano. El grupo tiene cobertura nacional y regional, a través de sus subsidiarias (Banco Financiero del Perú, Pichincha Panamá, y en los Estados Unidos la Agencia Miami). En el año 2010 se concretó la recompra de Inversora Pichincha y entró en operación el Banco Pichincha en España de modo que se puede atender a la comunidad de inmigrantes ecuatorianos en dicho país.

### 1.3.2 Principales productos y servicios



El enfoque de negocios del banco se orienta a dos grandes esferas: la banca de empresas y la banca de personas, segmento que mantiene el mayor impulso.

La banca de empresas es un producto de crédito enfocado a cubrir necesidades de la empresa mayorista para compras a sus distribuidores y pagos a sus proveedores. Entre los principales productos y servicios se destacan: banca electrónica empresas, cuenta corriente, cuenta de ahorros, inversiones, créditos, tarjetas de crédito, financiamiento, cash management, garantías bancarias.

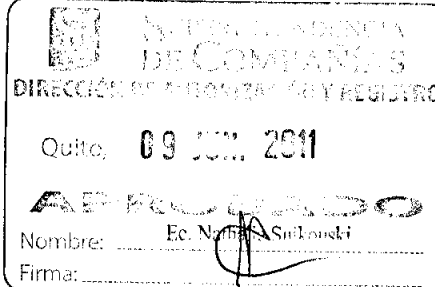
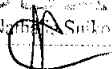
La banca de personas cuenta con los siguientes productos y servicios: Banca electrónica, sistema de ingreso biométrico, bienes raíces, pichincha celular, e-generación, créditos, tarjetas de crédito, cuenta corriente, cuenta de ahorros, inversiones, pagos, tarjetas de débito, cheques, otros servicios, remesas pichincha, e-key, compras en USA con tarjetas pichincheckbox, compras en USA con skybox, plan de novios.


### 1.3.3 Participación en el Mercado

Al 31 de diciembre de 2010 Banco Pichincha fue el banco más grande del país por el tamaño de sus activos (28% de los activos totales del sistema de bancos); participa con el 32.12% de los depósitos a la vista del sistema de bancos privados del país. Cuenta con más de 487 oficinas, 802 autoservicios, 721 cajeros automáticos y más de 80 kioscos de consulta distribuidos en todas las provincias del país.

1

  
Quito, 09 JUN. 2011  
APROBADO  
Nombre: Ec. Natalia Sulowski  
Firma: 



#### 1.4 Grupo financiero

El Originador pertenece al Grupo Financiero Pichincha

#### 1.5 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 de la cartera hipotecaria.

#### 1.6 Información económica y financiera

##### 1.6.1 Estados financieros auditados

En el Anexo Estados financieros auditados del Originador del presente prospecto, se detallan los estados financieros con sus respectivas notas y dictamen del auditor externo

##### 1.6.2 Análisis vertical, horizontal e índices

Esta información consta en el Anexo Información financiera del Originador del presente prospecto.

2

APROBADO

Nombre: Ed. Malincha Sotomayor

Firma: [Firma]

QUITO, 09 JUN. 2011

DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y REGISTRO

SAH

SAH

SAH

SAH

## 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

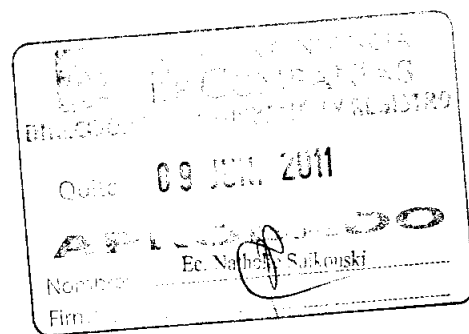
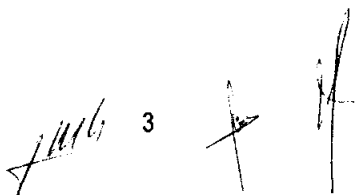
La empresa se constituyó mediante escritura pública del 9 de enero de 1997, otorgada ante el Notario Primero del Cantón Quito, Dr. Jorge Machado e inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón, el 7 de mayo de 1997, bajo la denominación social de Compañía de Titularización Hipotecaria, CTH S.A.

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

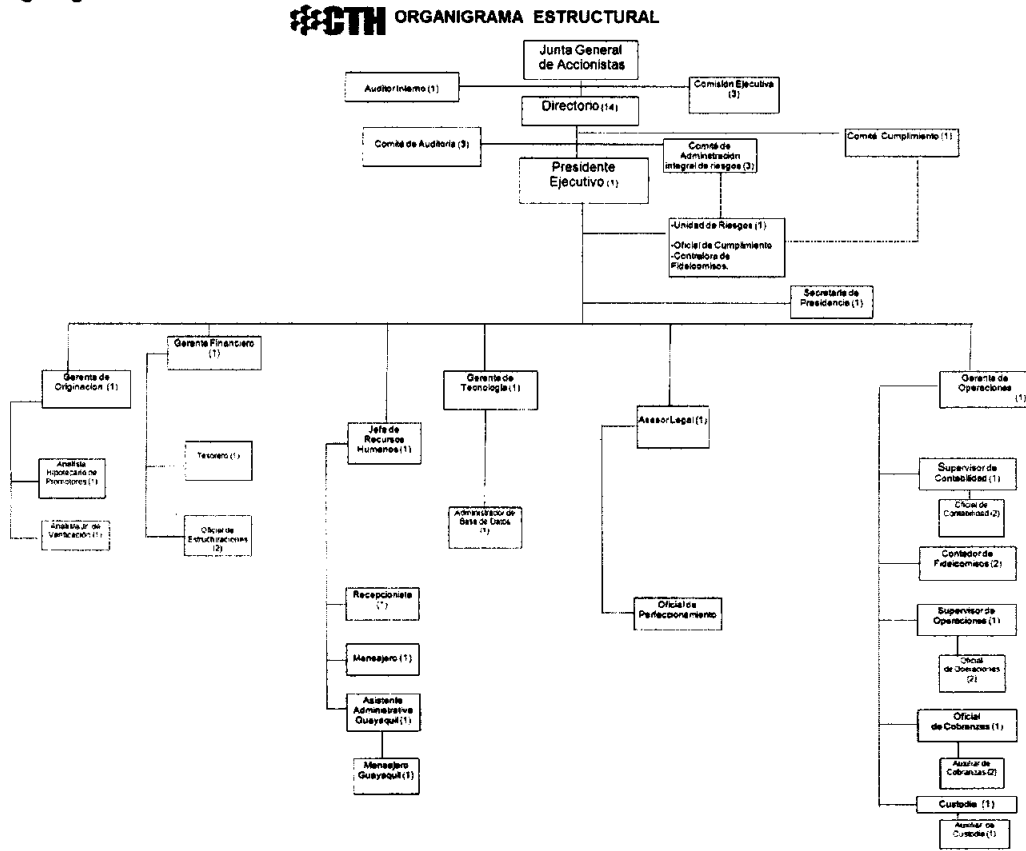
La duración de la Compañía es de cien años, contados a partir de la inscripción de la escritura de constitución en el Registro Mercantil.

3





## 2.4 Organigrama



## 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 Organización	Alexandra García Paredes

### 2.5.2 Experiencia del personal administrativo

#### Presidente Ejecutivo: JOSÉ ANDINO BURBANO

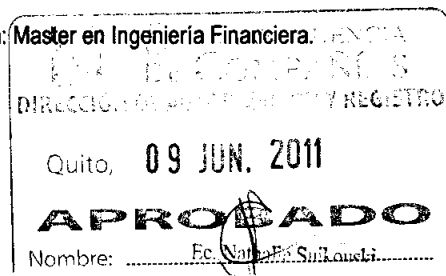
Formación Académica: Southwest State University, USA: Administración de Empresas  
 Instituto de Desarrollo Empresarial Ecuador (IDE): Diplomado en Alta Dirección Empresarial

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.



*[Firma manuscrita]* 4

*[Firma manuscrita]*

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

QUITO, 09 JUN. 2011  
 Ec. Nathalie Sankowski  
 Nombre: \_\_\_\_\_  
 Firma: \_\_\_\_\_

*Puel*

**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 Rio 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 Pacifico, 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

Handwritten signatures and initials, including a date "JUN 6" with a star.

Stamp: BANCO DEL PICHINCHA, BO. BUSTAMANTE, S. (BO. BUSTAMANTE, S. REGISTRADO)

Auto: 09 JUN. 2011

**APROBADO**

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

Firma: \_\_\_\_\_ (Firma: Ferrnando S. Ausonki)

Handwritten initials "Pd".

**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 Rumíñahui, 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 Rumíñahui, 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: Produbanco, 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**

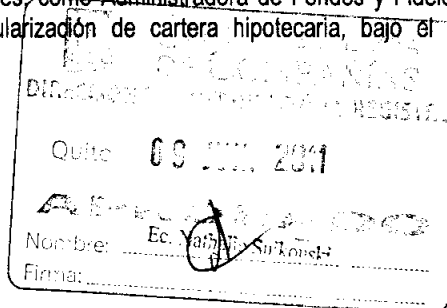
Formación Académica: INCAE: Master en Administración de Empresas  
PUCE: Ingeniero Civil  
Trayectoria Laboral: Banco del Pacífico, Director de Negocios Región Sierra-Austro, desde mayo 2005 hasta la fecha.  
Banco del Pacífico, Gerente Regional de Servicios Financieros Corporativo – Empresarial, desde 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.



[Handwritten Signature]

## 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

### 2.9.1 Estados financieros auditados

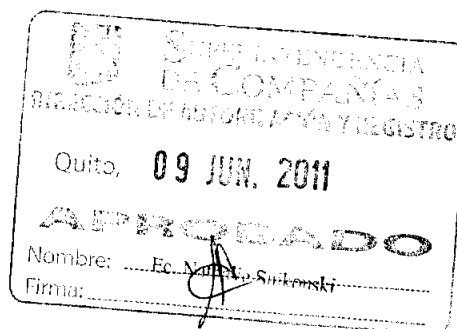
En el Anexo Estados financieros auditados del Agente de Manejo, se detallan los estados financieros con sus respectivas notas y dictamen del auditor externo.

### 2.9.2 Análisis vertical, horizontal e índices

Esta información consta en el Anexo Información financiera del Agente de Manejo del presente prospecto.

### 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 TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA DE BANCO PICHINCHA 4, FIMEPCH 4

#### 3.2 Fecha y escritura pública de constitución

Escritura Pública de Constitución otorgada el 10 de noviembre de 2010, ante el Notario Tercero del cantón Quito.

#### 3.3 Registros pertinentes

Registro	Número
Registro Único de Contribuyentes	1792287766001
Registro del Mercado de Valores, FIMEPCH 4	ver Carátula
Registro del Mercado de Valores, PCH-TH 4	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 PCH-TH 4, 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 el 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.

Notaría Pública del Cantón QUITO  
CALLE LA COMPAÑÍA 1001  
QUITO - ECUADOR

Quito: 09 JUN 2011

**APROBADO**

Nombre: \_\_\_\_\_ Ec. Natalia S. Lopez  
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 del Contrato de Fideicomiso, 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.

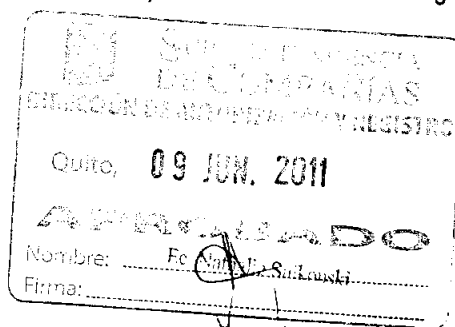
Sin perjuicio de los deberes que la ley impone a los agentes de manejo en procesos de titularización, el Agente de Manejo entregará la siguiente información:

##### 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.



### 3.4.4.2 Información a órganos de control

El Agente de Manejo remitirá a los órganos de control, toda la información que determine la Ley de Mercado de Valores y las normas complementarias, con la periodicidad y en los términos requeridos.

### 3.4.5 Honorarios del Agente de Manejo

Durante la vigencia del Fideicomiso, por concepto de servicio de agente de manejo, el honorario del Agente de Manejo será el definido en el Anexo de Especificaciones que forma parte integrante del Contrato de Fideicomiso.

En adelante el honorario del Agente de Manejo y todos, a los que tenga derecho el Agente de Manejo, serán cobrados previas las deducciones que la ley prevea. Además del honorario arriba mencionado, el Agente de Manejo o en su defecto, quien ejerza la calidad de Administrador, recibirá las sumas que mensualmente paguen los deudores de los créditos hipotecarios por concepto de cargos de manejo o similares, según los términos de los respectivos créditos hipotecarios y serán pagadas mensualmente.

El Honorario del Agente de Manejo será pagado, mensualmente, cada "Día de pago", de acuerdo con lo definido en el Anexo de Especificaciones. A menos que no existan fondos suficientes para este fin, se registrará una cuenta por pagar al Agente de Manejo que será pagada en el momento en que existan fondos suficientes para pagarla.

Salvo que se establezca expresamente lo contrario para casos específicos, todos los gastos incurridos por el Agente de Manejo en el ejercicio de sus obligaciones correrán por cuenta del Fideicomiso, de conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso y de los Documentos Relacionados.

## 3.5 Descripción y valor del activo transferido, y garantía

### 3.5.1 Descripción del activo

El activo del Fideicomiso estará conformado por:

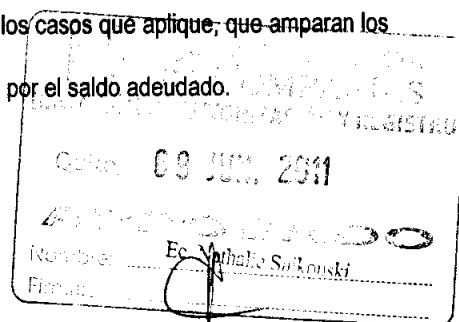
- El Aporte Inicial.
- Los recursos que se integren, a cualquier título, en el futuro al Patrimonio de Propósito Exclusivo.
- Los créditos de vivienda con garantía hipotecaria adquiridos conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
- Todos los recursos generados por la recaudación de los créditos hipotecarios que comprenden, pero sin limitarse el capital, intereses, excluyendo honorarios de cobranza, administración y seguros.
- Los recursos recaudados por la colocación de los Títulos Valores, excepto el premio en la colocación de los Títulos Valores, si lo hubiere.
- Los bienes en que el Fideicomiso invierta y los bienes que el Agente de Manejo, a nombre del Fideicomiso, adquiera con cualesquiera de los activos del Fideicomiso o que llegasen a pertenecer al Fideicomiso, de conformidad a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
- Todos los bienes, ganancias de capital, intereses, créditos, beneficios, derechos y acciones que dimanen, accedan o se deriven de los demás activos del Fideicomiso.

### 3.5.2 Valor del activo

El valor del activo identificado como créditos de vivienda con garantía hipotecaria será de hasta USD 91'556,000.00 (Noventa y un millones quinientos cincuenta y seis mil con 00/100 dólares de los Estados Unidos de América).

### 3.5.3 Garantías del activo

- Hipotecas que cubren por lo menos en el porcentaje definido en el Anexo de Especificaciones el valor de los créditos hipotecarios.
- Pólizas de seguro contra los riesgos de incendio y líneas aliadas, en los casos que aplique, que amparan los bienes hipotecados
- Pólizas de vida con desgravamen que amparan a los deudores hasta por el saldo adeudado.
- Los demás activos que integran el Fideicomiso.





### 3.5.4 Descripción del tipo y Características iniciales de la cartera

La información de la cartera se encuentra en el punto "Análisis descriptivo de la cartera a titularizar" del Cálculo de Factores de Desviación de Flujos, que consta en el Reglamento de Gestión que forma parte anexa del presente documento.

### 3.5.5 Resumen de la calificación

El 100% de los créditos que integran el Fideicomiso, han sido calificados de acuerdo a lo estipulado en el numeral 1, de la Sección II "Elementos de la Calificación de Activos de Riesgo", de la Codificación de Resoluciones de la Junta Bancaria.

A continuación detallamos el Resumen de la Calificación.

Créditos para la Vivienda	Total
Riesgo Normal	91,556,055.62
Riesgo Potencial	0.00
Riesgo Deficiente	0.00
Dudoso Recaudo	0.00
Pérdida	0.00
<b>TOTALES</b>	<b>91,556,055.62</b>

Con saldos vigentes al 28 de febrero de 2011

En el Anexo Descripción de la cartera de créditos hipotecarios se presenta un cuadro descriptivo de las principales características de la cartera.

### 3.6 Reglamento de Gestión

El Reglamento de Gestión del Fideicomiso consta como anexo en el presente Prospecto de Oferta Pública. Se aclara que el medio de prensa de circulación nacional, en el que se efectuarán las publicaciones referentes al Fideicomiso o a los títulos valores, es el establecido en el Anexo de Especificaciones, el cual es parte integrante del Reglamento de Gestión.

### 3.7 Identificación de Riesgos

Para este proceso se han identificado los siguientes riesgos que pueden afectar el normal desarrollo de la emisión.

#### 3.7.1 Riesgo de crédito

Este riesgo consiste en la probabilidad que se produzcan alteraciones en los flujos de pagos proyectados como consecuencia de la falta de pago de los deudores hipotecarios. Este riesgo a su vez se divide en:

- **Riesgo de mora.**- Es la probabilidad que un deudor se atrase en los pagos de su crédito, entendiéndose el retraso como un valor y en un plazo determinado. Una tasa de mora elevada repercute en la capacidad del Fideicomiso de pagar las obligaciones (capital e intereses) de los títulos emitidos.
- **Riesgo de pérdida.**- Es la probabilidad que un cliente definitivamente no pague su crédito. Se mide como la diferencia entre el valor inicialmente estimado a recuperarse según las condiciones contractuales y el valor efectivo recuperado al final.

Para mitigar estos riesgos, toda la cartera cuenta con primeras hipotecas y serán administradas por la misma organización que ha logrado el manejo adecuado para la calificación recibida.

#### 3.7.2 Riesgo de prepagado de los Títulos Valores

Consiste en la posibilidad de amortizar anticipadamente los Títulos Valores como consecuencia, principalmente, del prepagado de los créditos hipotecarios y de la aplicación del diferencial de interés entre las

12

QUITO, 09 JUN. 2011  
**APROBADO**  
Nombre: Teodoro Sankowski  
Firma: Teodoro Sankowski

tasas que devengan los créditos hipotecarios y las tasas de los Títulos Valores, luego de descontar todos los gastos del Fideicomiso.

### 3.7.3 Riesgo de prepago de los Créditos Hipotecarios

El riesgo de prepago de los créditos hipotecarios no se cubre en el proceso de titularización y, por tal motivo, no se introducen mecanismos de seguridad para eliminarlo o mitigarlo. No obstante, con el fin que los inversionistas puedan estimar la incidencia de este riesgo. A título meramente informativo, se presenta el siguiente cuadro en el cual se proyecta la amortización de los Títulos Valores a diferentes niveles de prepago.

Esta información ha sido calculada en base a la información histórica de la cartera, y por tanto, los futuros prepagos pueden tener un comportamiento distinto al proyectado dependiendo de las variables intrínsecas de este elemento.

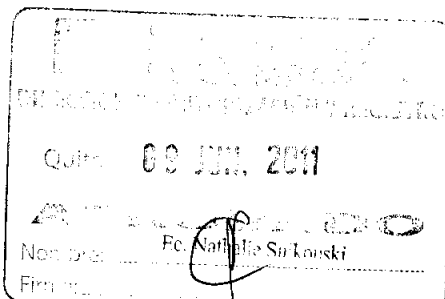
Saldo Insoluto de los Títulos Valores bajo diferentes supuestos de Prepago

CLASE A1									
Prepago	0%	2%	4%	5%	6%	7%	8%	10%	15%
Meses									
12	89%	87%	84%	83%	82%	81%	79%	77%	71%
24	72%	67%	63%	61%	58%	56%	54%	49%	39%
36	54%	48%	42%	39%	36%	33%	30%	25%	12%
48	36%	29%	22%	19%	16%	12%	10%	4%	0%
60	18%	11%	4%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
72	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
84	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
96	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
108	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
120	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
132	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
144	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
TIR	5,59%	5,59%	5,59%	5,59%	5,59%	5,59%	5,59%	5,59%	5,59%
Vida Promedio	3,17	2,86	2,60	2,48	2,37	2,27	2,18	2,00	1,66
Duración	2,85	2,60	2,38	2,28	2,18	2,10	2,01	1,87	1,56
Duración Modificada	2,83	2,58	2,36	2,27	2,17	2,09	2,00	1,86	1,56

CLASE A2									
Prepago	0%	2%	4%	5%	6%	7%	8%	10%	15%
Meses									
12	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
24	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
36	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
48	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	76%
60	100%	100%	100%	100%	93%	84%	76%	61%	29%
72	100%	81%	63%	55%	47%	40%	33%	20%	0%
84	54%	36%	21%	14%	7%	1%	0%	0%	0%
96	10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
108	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
120	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
132	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
144	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
TIR	6,45%	6,45%	6,45%	6,45%	6,45%	6,45%	6,45%	6,45%	6,45%
Vida Promedio	7,05	6,66	6,28	6,10	5,92	5,74	5,57	5,25	4,53
Duración	5,67	5,41	5,16	5,04	4,92	4,80	4,68	4,45	3,93
Duración Modificada	5,64	5,38	5,14	5,01	4,89	4,77	4,66	4,43	3,90

13 *[Handwritten signature]*


  
 QUITA 09 JUN 2011
   
 Fc. Natalia Sukski

*[Handwritten signature]*

CLASE A3									
Prepago	0%	2%	4%	5%	6%	7%	8%	10%	15%
Meses									
12	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
24	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
36	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
48	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
60	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
72	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	81%
84	100%	100%	100%	100%	100%	100%	87%	59%	5%
96	100%	88%	55%	40%	27%	15%	3%	0%	0%
108	25%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
120	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
132	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
144	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
TIR	7,04%	7,04%	7,04%	7,04%	7,04%	7,04%	7,04%	7,04%	7,04%
Vida Promedio	8,70	8,36	8,02	7,86	7,70	7,54	7,38	7,08	6,35
Duración	6,51	6,32	6,13	6,04	5,95	5,86	5,76	5,58	5,13
Duración Modificada	6,47	6,28	6,10	6,00	5,91	5,82	5,73	5,55	5,10

CLASE A1									
Prepago	0%	2%	4%	5%	6%	7%	8%	10%	15%
Meses									
12	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
24	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
36	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
48	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
60	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
72	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
84	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
96	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	84%	48%
108	100%	96%	73%	63%	54%	46%	39%	27%	8%
120	43%	23%	9%	3%	0%	0%	0%	0%	0%
132	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
144	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
TIR	7,48%	7,48%	7,48%	7,48%	7,48%	7,48%	7,48%	7,48%	7,48%
Vida Promedio	9,87	9,58	9,30	9,17	9,04	8,92	8,80	8,55	7,99
Duración	6,97	6,84	6,70	6,64	6,57	6,51	6,44	6,32	6,01
Duración Modificada	6,93	6,79	6,66	6,59	6,53	6,46	6,40	6,28	5,97

Estos cuadros son aplicables si la Etapa de Amortización inicia al momento de la colocación primaria de los Títulos Valores. En cada clase, los encabezados de las columnas representan el nivel de prepago experimentado por la cartera. Así, en caso de experimentar un índice de prepago del 8%, al mes 36 la Clase A1 tendría un saldo insoluto por alrededor del 30% de su valor original. Concomitantemente, la vida promedio, duración, duración modificada, presentados en las tres últimas filas del cuadro varían de acuerdo al índice de prepago utilizado.

### 3.7.4 Riesgo de base

Es el riesgo que se genera cuando el interés del pasivo (los títulos) difiere del que paga el activo (la cartera) debido a que se ajustan a diferentes factores o bases. A fin de mitigar este riesgo, los Títulos Valores usarán como base la Tasa Promedio Ponderada (TPP) del portafolio de los créditos hipotecarios que integran el Fideicomiso. De esta manera se mitiga un desfase entre la rentabilidad que genera el portafolio de créditos y la rentabilidad que percibirán los inversionistas.

### 3.7.5 Volatilidad de la tasa de interés

Es el riesgo que se presenta debido a variaciones materiales y continuas de la tasa de interés de referencia sobre la cual se calcula el rendimiento de un título valor. Estas variaciones, al ser elevadas, generan incertidumbre en la rentabilidad esperada por los inversionistas.

A fin de mitigar este riesgo se usa la TPP como base de ajuste, dado que, al ser un índice que resulta de ponderar un gran número de créditos que se reajustan a lo largo de todo el año, se suavizan los efectos de cambios bruscos de la tasa de interés.

