	RENDICIÓN DE CUENTAS TITULARIZACIÓN GUAYAQUIL COUNTRY CLUB	
	PERIODO: DEL 1 DE MAYO AL 31 DE OCTUBRE DE 2023	PAG. 1 de 18

Quito, 27 de noviembre de 2023

Señores
INVERSIONISTAS
Presente.-

De mi consideración:

Con el objeto de dar cumplimiento a la normativa vigente dispuesta en el artículo 128 de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario Financiero), nos permitimos presentarle la siguiente Rendición de Cuentas, correspondiente a la **Titularización Guayaquil Country Club** del período comprendido entre el **1 de mayo al 31 de octubre de 2023**.

1. DATOS GENERALES DEL FIDEICOMISO.-

Nombre del Fideicomiso:	Titularización Guayaquil Country Club
RUC:	1793027970001
Plazo:	Es el período de vigencia de los valores, el cual se lo fija en 1.800 días contados desde la fecha de emisión. Se aclara expresamente que el plazo de los valores es distinto a la duración del fideicomiso.
Fecha de otorgamiento:	21 de octubre de 2019
Notaría:	Cuadragésima Quinta Cantón Guayaquil – Dra. María Isabel Núñez Martínez
Fecha de inscripción en el Registro de Mercado de Valores:	17 de diciembre de 2019
Resolución No.	SCVS-INMV2019-00038861
Fecha aprobación negociación Bolsa de Valores:	20 de diciembre de 2019




	RENDICIÓN DE CUENTAS TITULARIZACIÓN GUAYAQUIL COUNTRY CLUB	
	PERIODO: DEL 1 DE MAYO AL 31 DE OCTUBRE DE 2023	PAG. 2 de 18

Originador:	Guayaquil Country Club
Beneficiario:	Guayaquil Country Club
Agente de Manejo:	Fiduciaria Atlántida Fidutlán S.A.
Estructurador Legal:	Profilegal S.A.
Estructurador Financiero:	Intervalores Casa de Valores S.A.
Agente Colocador:	Casa de Valores Advfin S.A.
Agente Pagador:	Decevale S.A.
Calificadora de Riesgo:	Class International Rating Calificadora de Riesgos S.A.
Último Informe de Calificación de Riesgo:	31 de agosto de 2023 / AAA
No. de Rendición de Cuentas:	8va. Rendición de Cuentas
Periodo de la Rendición:	1 de mayo de 2023 al 31 de octubre de 2023
Directora de Negocios Fiduciarios:	Paola A. Rocha R.
Administrador Fiduciario:	Geovanna Criollo B.
Correo Electrónico:	gcriollo@suratlantida.com
Contador:	Diego Caiza
Correo Electrónico:	dcaiza@suratlantida.com

OBJETO Y FINALIDAD. -

El proceso de titularización que el originador implementa a través del fideicomiso tiene por objeto: Que el fideicomiso luego de aplicar las deducciones en los numerales 7.18.1 al 7.18.4 de la cláusula séptima del fideicomiso entregue al originador los recursos pagados por los inversionistas como precio de los valores adquiridos. Con tales recursos el originador logrará una fuente alterna de fondeo para el desarrollo y construcción de la nueva sede social y deportiva del Club.


	RENDICIÓN DE CUENTAS TITULARIZACIÓN GUAYAQUIL COUNTRY CLUB	
	PERIODO: DEL 1 DE MAYO AL 31 DE OCTUBRE DE 2023	PAG. 5 de 18

3. PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES A EMITIRSE.-

MONTO TOTAL: USD\$ 15,000,000.00

VALORES A SER EMITIDOS	
Monto Total Emisión	USD 15,000,000.00
Plazo	1800 días
Tasa de interés fija nominal anual	8.00% fija anual
Forma de pago de capital	Dividendos trimestrales iguales, a partir de la fecha de emisión de los valores
Forma de pago de intereses	Dividendos trimestrales decrecientes de intereses, a partir de la fecha de emisión de los valores
Monto mínimo de la inversión	Los valores son desmaterializados y están representados en anotaciones en cuenta. El valor nominal mínimo es de USD \$1 dólar.
Índice de desviación	3.5218%
Activo Generador de Derechos Económicos	<p>Son los recursos dinerarios que se proyecta que se generarán como producto del recaudo del derecho de cobro, lo que corresponde a:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) la totalidad del precio de venta de los lotes, (ii) la totalidad del precio de venta de las membresías, y (iii) la totalidad de los aportes patrimoniales, desde la fecha de apertura de la cuenta del fideicomiso y durante la vigencia de la titularización. <p>Los flujos son cedidos, transferidos y aportados al FIDEICOMISO, en los términos y condiciones estipulados en el numeral 4.2) de la cláusula cuarta del fideicomiso.</p> <p>Por ende, durante la vigencia de la titularización, todos los flujos son y serán de exclusiva y automática propiedad del fideicomiso.</p>
Redención Anticipada	Una vez producidas una o varias de las causales antes señaladas, la Fiduciaria, por cuenta del Fideicomiso: (i) retendrá dentro del fideicomiso todos los flujos que reciba el fideicomiso por



 Fiduciaria Atlántida Fondos y Fideicomisos	RENDICIÓN DE CUENTAS TITULARIZACIÓN GUAYAQUIL COUNTRY CLUB	
	PERIODO: DEL 1 DE MAYO AL 31 DE OCTUBRE DE 2023	PAG. 6 de 18

	<p>concepto de recaudo del derecho de cobro, incluyendo los recursos correspondientes al exceso de flujo de fondos; (ii) no restituirá ni entregará ningún dinero al originador, incluyendo los recursos correspondientes al exceso de flujo de fondos; (iii) procederá con la ejecución de los mecanismos de garantía; y, (iv) destinará la totalidad de los recursos que reciba el fideicomiso (incluyendo el exceso de flujo de fondos), la totalidad de recursos existentes en el fideicomiso, y la totalidad de los recursos producto de la ejecución de los mecanismos de garantía, para abonar o cancelar anticipadamente los valores de la presente titularización.</p>
Mecanismos de Garantía:	<p>Exceso de flujo de fondos, Fondo de reserva, Fondo de garantía, Fianza solidaria; y, Fideicomiso de garantía.</p>
Destino de los Recursos:	<p>Con los recursos obtenidos del proceso de Titularización, el Originador logrará una fuente alterna de fondeo para el desarrollo y construcción de la Nueva Sede Social y Deportiva del Club, a ubicarse en el kilómetro 8 de la vía a Samborondón, provincia del Guayas, República del Ecuador.</p>

3.1 Colocación de Valores.-

Con fecha 26 de diciembre de 2019, se realizó la primera colocación de los títulos correspondientes a la "VTC-GCC". Hasta el 1 de julio de 2020 se colocó el 100% del monto total de la emisión:

Fecha Valor	Valor Nominal Venta	Valor Nominal Original	Valor Efectivo	Interés Transcurrido	Valor Comisiones	Valor Efectivo Neto
26-dic-19	\$ 500.000,00	\$ 500.000,00	\$ 487.248,62	\$ -	\$ 7.588,75	\$ 479.659,87
26-dic-19	\$ 20.500,00	\$ 20.500,00	\$ 19.977,19	\$ -	\$ 311,14	\$ 19.666,05
27-dic-19	\$ 300.000,00	\$ 300.000,00	\$ 292.354,79	\$ 66,67	\$ 4.553,26	\$ 287.868,20
27-dic-19	\$ 320.000,00	\$ 320.000,00	\$ 311.845,11	\$ 71,11	\$ 4.856,80	\$ 307.059,42
27-dic-19	\$ 3.000.000,00	\$ 3.000.000,00	\$ 2.923.547,89	\$ 666,67	\$ 45.532,53	\$ 2.878.682,03
27-dic-19	\$ 3.000.000,00	\$ 3.000.000,00	\$ 2.923.547,89	\$ 666,67	\$ 45.532,53	\$ 2.878.682,03
2-ene-20	\$ 64.450,00	\$ 64.450,00	\$ 62.813,65	\$ 85,93	\$ 978,19	\$ 61.921,39
3-ene-20	\$ 2.300.000,00	\$ 2.300.000,00	\$ 2.241.648,09	\$ 3.577,78	\$ 34.908,40	\$ 2.210.317,47
6-ene-20	\$ 15.000,00	\$ 15.000,00	\$ 14.620,31	\$ 33,33	\$ 227,66	\$ 14.425,98
6-ene-20	\$ 15.000,00	\$ 15.000,00	\$ 14.620,31	\$ 33,33	\$ 227,66	\$ 14.425,98
6-ene-20	\$ 10.000,00	\$ 10.000,00	\$ 9.746,87	\$ 22,22	\$ 151,77	\$ 9.617,32
6-ene-20	\$ 25.000,00	\$ 25.000,00	\$ 24.367,18	\$ 55,56	\$ 379,44	\$ 24.043,30
8-ene-20	\$ 150.000,00	\$ 150.000,00	\$ 146.208,89	\$ 400,00	\$ 2.276,64	\$ 144.332,25
9-ene-20	\$ 230.000,00	\$ 230.000,00	\$ 224.191,44	\$ 664,44	\$ 3.490,86	\$ 221.365,02
10-ene-20	\$ 2.000,00	\$ 2.000,00	\$ 1.949,53	\$ 6,22	\$ 33,32	\$ 1.922,43
24-ene-20	\$ 600.000,00	\$ 600.000,00	\$ 585.026,57	\$ 3.733,33	\$ 9.106,66	\$ 579.653,24
28-ene-20	\$ 45.000,00	\$ 45.000,00	\$ 43.880,68	\$ 320,00	\$ 683,00	\$ 43.517,68
20-feb-20	\$ 16.700,00	\$ 16.700,00	\$ 16.292,43	\$ 200,40	\$ 253,48	\$ 16.239,35
26-feb-20	\$ 38.800,00	\$ 38.800,00	\$ 37.858,21	\$ 517,33	\$ 588,91	\$ 37.786,63
3-mar-20	\$ 900.000,00	\$ 900.000,00	\$ 878.296,21	\$ 13.400,00	\$ 13.660,27	\$ 878.035,84
6-mar-20	\$ 1.000.000,00	\$ 1.000.000,00	\$ 975.953,13	\$ 15.555,56	\$ 15.178,22	\$ 976.330,47
1-jul-20	\$ 2.386.361,25	\$ 2.447.550,00	\$ 2.307.890,95	\$ 2.651,51	\$ 35.933,27	\$ 2.274.609,19
TOTAL	\$ 14.938.811,25	\$ 15.000.000,00	\$ 14.543.885,94	\$ 42.728,06	\$ 226.452,86	\$ 14.360.161,14

4. DESCRIPCIÓN DE LAS ACTIVIDADES REALIZADAS. -

Durante el periodo objeto de la presente rendición de cuentas, Fiduciaria Atlántida atendió las obligaciones contraídas en el contrato fiduciario, realizando las siguientes actividades:

- 1.- Con fecha 21 de octubre de 2019, se constituyó el Fideicomiso Titularización Guayaquil Country Club.
- 2.- Con fecha 21 de octubre de 2019, se registró como propiedad del Fideicomiso la suma de diez mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 10.000,00), como aporte inicial.
- 3.- Con fecha 23 de octubre de 2019, se obtuvo el Registro Único de Contribuyentes (RUC).
- 4.- Con fecha 12 de noviembre de 2019, se suscribió el Contrato de Mandato para la Colocación de Valores, entre Casa de Valores ADVFIN S.A. y la Titularización Guayaquil Country Club.


5.- Con fecha 12 de noviembre de 2019, se suscribió el Contrato de Depósito, entre la compañía Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A y la Titularización Guayaquil Country Club.

6.- Con fecha 21 de noviembre de 2019, de acuerdo con las instrucciones del Constituyente, se abrió la cuenta corriente No. 1655006373 en Banco Bolivariano.

7.- El Fideicomiso Titularización Guayaquil Country Club, ha registrado los siguientes flujos recibidos hasta la fecha de corte de la presente rendición:

Fecha Recaudación	Valor Recaudado
Año 2019	136.646,91
Año 2020	2.234.849,48
Año 2021	13.159.915,35
Año 2022	5.841.399,88
Total	21.372.811,62
Año 2023	6.086.884,98
ene-23	350.390,65
feb-23	249.391,55
mar-23	1.255.801,99
abr-23	254.212,00
may-23	199.546,83
jun-23	1.270.467,22
jul-23	283.816,07
ago-23	324.414,46
sep-23	1.496.740,00
oct-23	402.104,21
Total 2019- Abril 2023	27.459.696,60

8.- Al 31 de octubre de 2023, se encuentra conformado el Fondo de Reserva de la Titularización Guayaquil Country Club, por el valor de \$600.000,00 que corresponde al 4% del valor colocado. De acuerdo con la instrucción del Originador de fecha 28 de abril de 2023, se canceló la inversión del Fideicomiso en el Fondo de Inversión Vanguardia, y se gestionó la inversión de recursos en Certificado de Depósito con Banco Guayaquil.

	RENDICIÓN DE CUENTAS TITULARIZACIÓN GUAYAQUIL COUNTRY CLUB	
	PERIODO: DEL 1 DE MAYO AL 31 DE OCTUBRE DE 2023	PAG. 9 de 18

9.- De manera mensual, el Originador remite a la Fiduciaria los reportes de todas las ventas de lotes y/o membresías y/o de recepción de aportes patrimoniales correspondientes al mes inmediato anterior.

10.- La Fiduciaria convocó a Asamblea de Inversionistas en las fechas detalladas a continuación, mismas que no se pudieron instalar, debido a falta de quórum:

- 25 de marzo de 2020
- 6 de mayo de 2020
- 15 de junio de 2020

11.- Con fecha 19 de octubre de 2021, se instaló la Asamblea de Inversionistas convocada con fecha 7 de octubre del 2021, en la cual se trató el siguiente punto del orden del día:

Punto único: Conocer y resolver sobre la propuesta formulada por el Originador para reformar la "Titularización Guayaquil Country Club" y los documentos relacionados, y la autorización a la Fiduciaria para que realice los actos y suscriba los documentos necesarios para implementar las decisiones adoptadas por la Asamblea de Inversionistas.


Por solicitud de los señores Inversionistas presentes, preside la Asamblea de Inversionistas el señor Mario Rodrigo Mera Minuche, en virtud de ser representante del Fideicomiso Mercantil Fias, entidad que es uno de los principales inversionistas de la Titularización.

Resolución:

Se aprueba con el 53,13% de los Inversionistas la propuesta formulada por el Guayaquil Country Club, en relación a la reforma de la "Titularización Guayaquil Country Club", a efectos de: (i) autorizar que el Fideicomiso AYG restituya al Originador, Cartera (Pagarés a la Orden) generada por las ventas a plazos de lotes por la suma de US\$ 5.125,000.00 (US\$ 2.562.500 en 2023; US\$ 2.562.500 en 2024 y US\$ 3.662.500 en 2025 - posterior al vencimiento de la titularización); (ii) como consecuencia de la decisión anterior, autorizar el retiro de una porción del flujo futuro a favor del fideicomiso de titularización, derivado de la venta a plazos de lotes, que se encuentra instrumentado en Cartera (Pagarés a la Orden) generada por tal concepto; (iii) autorizar la reforma a la Titularización y, por ende, al Fideicomiso de Titularización y al Fideicomiso AYG, a efectos de reflejar las decisiones adoptadas por la Asamblea; y, (iv) autorizar a la Fiduciaria para que realice todos los actos y suscriba todos los documentos que sean necesarios, a fin de instrumentar las decisiones adoptadas por la Asamblea.

12.- Con fecha 25 de mayo del 2022, se suscribió la escritura de Resciliación al Adendum Reformatorio del Contrato del Fideicomiso de Titularización Guayaquil Country Club y Fideicomiso AYG, la misma que fue suscrita el 25 de octubre del 2021.




 Fiduciaria Atlántida Fondos y Fideicomisos	RENDICIÓN DE CUENTAS TITULARIZACIÓN GUAYAQUIL COUNTRY CLUB	
	PERIODO: DEL 1 DE MAYO AL 31 DE OCTUBRE DE 2023	PAG. 10 de 18

13.- De manera mensual, la Fiduciaria remite al Originador los estados financieros del Fideicomiso.

14.- La Fiduciaria ha cumplido con todas sus obligaciones tributarias del Fideicomiso ante el Servicio de Rentas Internas.

5. RELACIÓN DE LOS FLUJOS PROYECTADOS Y RECIBIDOS POR EL FIDEICOMISO. –

Fecha	Valor Recaudado	Flujo Esperado
2019	136.646,91	302.212,67
2020	2.234.849,48	11.937.724,01
2021	13.159.915,35	13.111.874,00
2022	5.841.399,88	9.802.622,01
Total	21.372.811,62	35.154.432,69
Año 2023	6.086.884,98	7.316.599,67
ene-23	350.390,65	727.664,33
feb-23	249.391,55	727.664,33
mar-23	1.255.801,99	727.664,33
abr-23	254.212,00	726.500,00
may-23	199.546,83	726.500,00
jun-23	1.270.467,22	726.500,00
jul-23	283.816,07	735.749,67
ago-23	324.414,46	735.749,67
sep-23	1.496.740,00	735.749,67
oct-23	402.104,21	746.857,67
Total desde 2019 a Octubre 2023	27.459.696,60	42.471.032,36

	RENDICIÓN DE CUENTAS TITULARIZACIÓN GUAYAQUIL COUNTRY CLUB	
	PERIODO: DEL 1 DE MAYO AL 31 DE OCTUBRE DE 2023	PAG.
		11 de 18

6. DETALLE DEL SALDO POR PAGAR A LOS INVERSIONISTAS. -

Con corte al 31 de octubre de 2023, se han cancelado los cupones detallados a continuación, de acuerdo con lo establecido en la tabla de amortización:

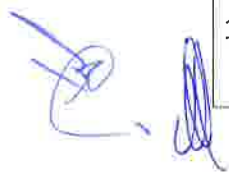
Cupón	Inicio	Vcto.	Plazo	% Tasa	Interés	Capital	Flujo Total
1	26/12/2019	26/03/2020	90	8,00	\$300.000,00	\$187.500,00	\$487.500,00
2	26/03/2020	26/06/2020	90	8,00	\$296.250,00	\$187.500,00	\$483.750,00
3	26/06/2020	26/09/2020	90	8,00	\$292.500,00	\$187.500,00	\$480.000,00
4	26/09/2020	26/12/2020	90	8,00	\$288.750,00	\$187.500,00	\$476.250,00
5	26/12/2020	26/03/2021	90	8,00	\$285.000,00	\$891.000,00	\$1.176.000,00
6	26/03/2021	26/06/2021	90	8,00	\$267.180,00	\$891.000,00	\$1.158.180,00
7	26/06/2021	26/09/2021	90	8,00	\$249.360,00	\$891.000,00	\$1.140.360,00
8	26/09/2021	26/12/2021	90	8,00	\$231.540,00	\$891.000,00	\$1.122.540,00
9	26/12/2021	26/03/2022	90	8,00	\$213.720,00	\$891.000,00	\$1.104.720,00
10	26/03/2022	26/06/2022	90	8,00	\$195.900,00	\$891.000,00	\$1.086.900,00
11	26/06/2022	26/09/2022	90	8,00	\$178.080,00	\$891.000,00	\$1.069.080,00
12	26/09/2022	26/12/2022	90	8,00	\$160.260,00	\$891.000,00	\$1.051.260,00
13	26/12/2022	26/03/2023	90	8,00	\$142.439,99	\$891.000,00	\$1.033.439,99
14	26/3/2023	26/6/2023	90	8	\$124.620,00	\$891.000,00	\$1.015.620,00
15	26/6/2023	26/9/2023	90	8	\$106.800,00	\$891.000,00	\$997.800,00

Al 31 de octubre de 2023, el Fideicomiso ha provisionado la suma de \$979,980.00 para el pago del cupón 16 a inversionistas, en base a la siguiente tabla de amortización:

Cupón	Inicio	Vcto.	Plazo	% Tasa	Interés	Capital	Flujo Total
16	26/9/2023	26/12/2023	90	8	\$ 88.980,00	\$891.000,00	\$979.980,00
17	26/12/2023	26/3/2024	90	8	\$ 71.160,00	\$889.500,01	\$960.660,01
18	26/3/2024	26/6/2024	90	8	\$ 53.370,00	\$889.500,01	\$942.870,01
19	26/6/2024	26/9/2024	90	8	\$ 35.579,99	\$889.500,01	\$925.080,00
20	26/9/2024	26/12/2024	90	8	\$ 17.790,00	\$889.499,93	\$907.289,93

7. RELACIÓN DE LOS MECANISMOS DE GARANTÍA. -


MECANISMOS DE GARANTÍA:	
1. Exceso de Flujo de Fondos	Conforme las proyecciones presentadas en el Informe de Estructuración Financiera, se considera que los ingresos del fideicomiso, producto del recaudo del derecho de cobro, en un escenario



	<p>pesimista, pueden ser capaces de generar flujos proyectados por US\$ 50.7 millones de dólares de los Estados Unidos de América, aproximadamente, durante el plazo de vigencia de los valores. El fideicomiso requiere, para cubrir egresos, la suma proyectada y aproximada de US\$ 18.6 millones de dólares de los Estados Unidos de América (si la totalidad de los valores efectivamente se colocan entre inversionistas), con lo cual se proyecta un exceso de flujo de fondos de US\$ 32.1 millones de dólares de los Estados Unidos de América aproximadamente.</p> <p>Estatus: En base a las proyecciones de flujos estimadas, notificamos no se han cumplido en el escenario pesimista, sin embargo, esta diferencia no ha significado que los flujos cubran el 100% del valor a pagar a inversionistas de manera trimestral.</p>
<p>2. Fondo de Reserva</p>	<p>El fondo de reserva se integrará inicialmente mediante la segregación y acumulación de la suma de US\$ 0.04 por cada valor colocado de US\$ 1,00 entre inversionistas. Si se produce la colocación de la totalidad de los valores, dicha segregación y acumulación ascenderá por este concepto a la suma de US\$ 600.000.</p> <p>Si durante la vigencia de los valores, la fiduciaria ha tenido que acudir a los recursos del fondo de reserva, que a ese momento sean de propiedad del fideicomiso, dicho fondo de reserva deberá ser repuesto al monto base.</p> <p>Estatus: Constituido por el valor de \$600,000.00 y se mantiene invertido en una póliza de acumulación a nombre del Fideicomiso en Banco Guayaquil.</p>
<p>3. Fondo de Garantía</p>	<p>El fondo de garantía se integrará y/o repondrá en los siguientes casos:</p> <p>(a) Si los flujos recibidos por el fideicomiso en un trimestre determinado son inferiores a 1.50 (uno punto cincuenta) veces el monto del dividendo trimestral inmediato posterior de los valores efectivamente colocados entre inversionistas.</p>

	<p>(b) Por mutuo acuerdo recogido por escrito, alcanzado entre el originador y la fiduciaria.</p> <p>En los casos antes mencionados, el fondo de garantía se integrará inicialmente mediante la segregación y acumulación de la suma de US\$ 262.472 con cargo a los flujos recibidos por el fideicomiso y en aplicación del tercer grado del orden de prelación, según lo establecido en el numeral 7.19.3) de la cláusula séptima del fideicomiso.</p> <p>Se aclara de manera expresa que habrá lugar a la devolución íntegra del fondo de garantía a favor del originador si la situación descrita en el literal (a) que antecede se supera en los doce (12) meses inmediato-posteriores al momento en que dicha situación se verificó. No obstante, lo anterior, si la situación descrita en el literal (a) que antecede se verifica nuevamente durante la vigencia de la titularización, el fondo de garantía deberá ser integrado una vez más, siguiendo al efecto los mismos parámetros establecidos en el presente numeral.</p> <p>Estatus: Hasta la presente fecha, no se ha verificado la condición para constituir el Fondo de Garantía.</p>
<p>4. Fianza Solidaria</p>	<p>Consiste en la fianza mercantil otorgada en el mismo contrato de fideicomiso, por el originador, la cual tiene por objeto respaldar a los inversionistas, a prorrata de su inversión en valores, cuando el fideicomiso deba pagar los pasivos con inversionistas y resulten insuficientes, en el siguiente orden: (i) los recursos provisionados según lo señalado en el numeral 7.19) de la cláusula séptima del fideicomiso, y (ii) los recursos provenientes de la ejecución del fondo de reserva y del fondo de garantía. De producirse esta situación, el originador se compromete, de manera solidaria, a pagar dichos pasivos con inversionistas. Esta fianza mercantil se somete a las disposiciones de la fianza mercantil establecidas en el Código de Comercio ecuatoriano.</p> <p>Estatus: No se ha verificado la condición para ejecutar este mecanismo de garantía, en virtud que</p>

	<p>en base a los flujos recibidos en la Titularización se ha cubierto la totalidad de los valores por pagar a inversionistas de manera trimestral.</p>
<p>5. Fideicomiso AYG</p>	<p>El Fideicomiso AYG es un fideicomiso de administración y garantía que recibirá el aporte del macrolote a efectos de que: (i) se lleve a cabo el proceso de desmembración y división del macrolote, para contar con los lotes; y, (ii) se establezca un procedimiento convencional de enajenación de los lotes, a efectos de generar recursos, a ser provistos al fideicomiso de titularización, para el pago de los pasivos con inversionistas.</p> <p>Ciertos lotes serán vendidos a compradores de lotes, con lo cual se generarán los flujos de la titularización, y otros lotes permanecerán en el Fideicomiso AYG como respaldo de la titularización.</p> <p>El Fideicomiso AYG tiene por objeto respaldar a los inversionistas, a prorrata de su inversión en valores, cuando el fideicomiso de titularización deba pagar los pasivos con inversionistas y resulten insuficientes, en el siguiente orden: (i) los recursos correspondientes al exceso de flujo de fondos; (ii) los recursos provisionados según lo señalado en el numeral 7.19.4) de la cláusula séptima del fideicomiso, (iii) los recursos provenientes de la ejecución del fondo de reserva y del fondo de garantía, y (iv) los recursos provenientes del originador en virtud de la ejecución de la fianza solidaria. De producirse esta situación, se ejecutará el Fideicomiso AYG.</p> <p>Estatus: No se ha verificado la condición para ejecutar este mecanismo de garantía, en virtud que en base a los flujos recibidos en la Titularización se ha cubierto la totalidad de los valores por pagar a inversionistas de manera trimestral.</p>
<p>RELACIÓN DE COBERTURA</p>	
<p>Relación de cobertura mensual mínima saldo de capital e intereses de los valores en circulación</p>	<p>>=1.5</p>

 Fiduciaria Atlántida Fondos y Fideicomisos	RENDICIÓN DE CUENTAS TITULARIZACIÓN GUAYAQUIL COUNTRY CLUB	
	PERIODO: DEL 1 DE MAYO AL 31 DE OCTUBRE DE 2023	PAG. 15 de 18

8. ESTADO ACTUALIZADO DE LA SITUACIÓN JURÍDICA DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS. -

Con fecha 21 de octubre de 2019, el Originador aportó al Fideicomiso, sin reserva ni limitación alguna, la suma de US\$ 10.000,00. Con dicha suma de dinero se integró el Fondo Rotativo, conforme lo estipulado en el numeral 8.1) de la cláusula octava del Fideicomiso.

Con fecha 21 de octubre de 2019, a título de fideicomiso mercantil irrevocable, el Originador, aportó al Fideicomiso, el derecho de cobro, esto es el derecho a percibir: (i) la totalidad del precio de venta de los lotes vendidos por el Originador a favor de los compradores, durante la vigencia de la titularización; (ii) la totalidad del precio de venta de las membresías vendidas por el Originador a favor de los compradores, durante la vigencia de la titularización; y, (iii) la totalidad de los aportes patrimoniales que los compradores de membresías, en su calidad de ex – socios, hijos de socios y nuevos socios del Club, se comprometen a efectuar a favor del Club.

El aporte, cesión y transferencia del derecho de cobro se efectúa por toda la vigencia de la titularización.


Como consecuencia de lo anterior, desde la fecha de apertura de la cuenta del fideicomiso y durante la vigencia de la titularización, será dicho fideicomiso el único que tendrá el derecho y la facultad para recibir íntegramente los flujos generados por el derecho de cobro, en los términos y condiciones estipulados en la cláusula séptima del Fideicomiso.

Con corte al 31 de octubre de 2023, se encuentra conformado el Fondo de Reserva por la suma de seiscientos mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$600.000,00), valor que corresponde al 4% del monto total colocado entre los inversionistas.

Con corte al 31 de octubre de 2023, se registra los siguientes flujos recibidos en el Fideicomiso.

Fecha Recaudación	Valor Recaudado
Año 2019	136.646,91
Año 2020	2.234.849,48
Año 2021	13.159.915,35
Año 2022	5.841.399,88
Total	21.372.811,62
Año 2023	6.086.884,98




	RENDICIÓN DE CUENTAS TITULARIZACIÓN GUAYAQUIL COUNTRY CLUB	
	PERIODO: DEL 1 DE MAYO AL 31 DE OCTUBRE DE 2023	PAG
		16 de 18

ene-23	350.390,65
feb-23	249.391,55
mar-23	1.255.801,99
abr-23	254.212,00
may-23	199.546,83
jun-23	1.270.467,22
jul-23	283.816,07
ago-23	324.414,46
sep-23	1.496.740,00
oct-23	402.104,21
Total 2019- Abril 2023	27.459.696,60

9. ESTADOS FINANCIEROS. -

Adjunto remitimos copia de los Estados Financieros del Fideicomiso con corte al 31 de octubre de 2023.

10. AUDITORÍA EXTERNA.-


- El informe de auditoría externa correspondiente al 2019 ha sido puesto en conocimiento del Originador del Fideicomiso y cargado en la página web de la fiduciaria.

Moore Ecuador S.A. emitió el Informe de Auditoría, en el cual consta la siguiente opinión:

"En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera del FIDEICOMISO TITULARIZACION GUAYAQUIL COUNTRY CLUB, al 31 de diciembre del 2019, así como en sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF."

- El informe de auditoría externa correspondiente al 2020 ha sido puesto en conocimiento del Originador del Fideicomiso y cargado en la página web de la fiduciaria.

Moore Ecuador S.A. emitió el Informe de Auditoría, en el cual consta la siguiente opinión:

 <p>Fiduciaria Atlántida Fondos y Fideicomisos</p>	<p>RENDICIÓN DE CUENTAS TITULARIZACIÓN GUAYAQUIL COUNTRY CLUB</p>	
	<p>PERIODO: DEL 1 DE MAYO AL 31 DE OCTUBRE DE 2023</p>	<p>PAG. 17 de 18</p>

“En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera del FIDEICOMISO TITULARIZACION GUAYAQUIL COUNTRY CLUB, al 31 de diciembre del 2020, así como en sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.”

- El informe de auditoría externa correspondiente al 2021 ha sido puesto en conocimiento del Originador del Fideicomiso y cargado en la página web de la fiduciaria.

Auditsolutions Soluciones De Auditoria Integral Cia. Ltda. emitió el Informe de Auditoría, en el cual consta la siguiente opinión:

“En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera del FIDEICOMISO TITULARIZACION GUAQYAQUIL COUNTRY CLUB, al 31 de diciembre del 2021, así como en sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.”


- El informe de auditoría externa correspondiente al 2022 ha sido puesto en conocimiento del Originador del Fideicomiso y cargado en la página web de la fiduciaria.

ETL-EC Auditores S.A. emitió el Informe de Auditoría, en el cual consta la siguiente opinión:

“En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera del FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN GUAYAQUIL COUNTRY CLUB, al 31 de diciembre del 2022, así como sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.”




• Para el periodo 2023, de acuerdo a instrucciones del Originador, se suscribió el Contrato de Auditoría Externa con ETL-EC Auditores S.A.

 Fiduciaria Atlántida Fondos y Fideicomisos	RENDICIÓN DE CUENTAS TITULARIZACIÓN GUAYAQUIL COUNTRY CLUB	
	PERIODO: DEL 1 DE MAYO AL 31 DE OCTUBRE DE 2023	PAG. 18 de 18

Certifico expresamente sobre la veracidad de la información presentada.

Atentamente,


Juan Francisco Andrade Dueñas
Gerente General


Fiduciaria Atlántida Fidutlán Administradora De Fondos Y Fideicomisos S.A.

* En caso de tener cualquier observación a la presente Rendición de Cuentas o a los documentos adjuntos a la presente; sírvase remitirla por escrito a las oficinas de FIDUCIARIA ATLÁNTIDA FIDUTLÁN ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A. En caso de no recibir ninguna comunicación escrita de su parte, dentro del plazo máximo de 10 días hábiles, contados desde la fecha de recepción de la presente Rendición de Cuentas, se entenderá totalmente aceptada.

ESTADOS FINANCIEROS

TITULARIZACION GUAYAQUIL COUNTRY CLUB

Al 31 de octubre de 2023

ESTADOS FINANCIEROS

TITULARIZACION GUAYAQUIL COUNTRY CLUB

Al 31 de octubre de 2023

BALANCE GENERAL

ACTIVOS			PASIVOS		
CUENTA	NOMBRE	SALDO	CUENTA	NOMBRE	SALDO
1	ACTIVO	7,878,797.67	2	PASIVO	7,868,797.67
1.01	ACTIVO CORRIENTE	7,878,797.67	2.01	PASIVO CORRIENTE	4,310,797.67
1.01.01	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	522,442.54	2.01.03	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	125.39
1.01.01.03	INSTITUCIONES FINANCIERAS PRIVADAS	522,442.54	2.01.03.01	LOCALES	125.39
1.01.01.03.01	CTA. CTE. MONEDA DE CURSO LEGAL	522,292.77	2.01.03.01.02	PROVEEDORES	125.39
1.01.01.03.01.04	BANCO GUAYAQUIL	508,735.29	2.01.03.01.02.01	PROVEEDORES	125.39
1.01.01.03.01.04.01	Banco Guayaquil No. 46013441	508,735.29	2.01.03.01.02.01.01	Proveedores	125.39
1.01.01.03.01.06	BANCO BOLIVARIANO	13,557.48	2.01.06	PORCIÓN CORRIENTE DE VALORES EMITIDOS	530,677.98
1.01.01.03.01.06.01	Banco Bolivariano No.165-500637-3	13,557.48	2.01.06.03	VALORES DE TITULARIZACIÓN	890,999.98
1.01.01.03.02	CTA. AHO. MONEDA DE CURSO LEGAL	149.77	2.01.06.03.01	VALORES DE TITULARIZACIÓN	890,999.98
1.01.01.03.02.01	BANCO BOLIVARIANO	149.77	2.01.06.03.01.01	Capital por Pagar VT Serie A	890,999.98
1.01.01.03.02.01.01	Banco Bolivariano Cta Aho. 1651042593	149.77	2.01.06.04	OTROS	-394,925.30
1.01.02	ACTIVOS FINANCIEROS	7,356,355.13	2.01.06.04.01	PERDIDA EN VENTA DE TITULOS VALORES	-394,925.30
1.01.02.01	ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS	2,773,551.94	2.01.06.04.01.01	Pérdida en Venta de Títulos Valores	-394,925.30
1.01.02.01.02	RENTA FIJA	2,773,551.94	2.01.06.05	INTERESES POR PAGAR	34,603.30
1.01.02.01.02.19	POLIZA DE ACUMULACIÓN	2,773,551.94	2.01.06.05.01	INTERESES POR PAGAR	34,603.30
1.01.02.01.02.19.01	Pólizas de Acumulación	2,773,551.94	2.01.06.05.01.01	Intereses por Pagar VT Serie A	34,603.30
1.01.02.05	DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADOS	25,362.35	2.01.07	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	38.84
1.01.02.05.02	DE ACTIVIDADES ORDINARIAS QUE NO GENEREN INTERESES	25,362.35	2.01.07.01	CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA	38.84
1.01.02.05.02.16	INTERESES POR COBRAR	25,362.35	2.01.07.01.02	RETENCIONES	38.84
1.01.02.05.02.16.01	Intereses por Cobrar Póliza de Acumulación	25,362.35	2.01.07.01.02.01	RETENCIONES DE IVA	26.88
1.01.02.06	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR RELACIONADOS	4,557,440.84	2.01.07.01.02.01.02	Retenciones IVA 70%	26.88
1.01.02.06.04	OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	4,557,440.84	2.01.07.01.02.02	RETENCIONES FUENTE IR	11.96
1.01.02.06.04.02	CUENTAS POR COBRAR AL ORIGINADOR	4,557,440.84	2.01.07.01.02.02.07	Retenciones 2.75%	11.96
1.01.02.06.04.02.01	Cuenta x Cobrar (Reembolso de Gastos)	6,370.67	2.01.09	OTROS PASIVOS FINANCIEROS	1,077,123.82
1.01.02.06.04.02.02	Cuentas x Cobrar (Vta de Títulos)	4,314,362.66	2.01.09.01	OTROS PASIVOS FINANCIEROS	1,077,123.82
1.01.02.06.04.02.03	Intereses x Cobrar (Vta Títulos)	34,603.30	2.01.09.01.01	Intereses por Pagar C.D	1,075,340.69
1.01.02.06.04.02.06	Cuenta x Cobrar Recaudaciones	202,104.21	2.01.09.01.02	Intereses en Cta Aho	1,783.13
			2.01.13	OTROS PASIVOS CORRIENTES	2,702,831.64
			2.01.13.12	OTROS	2,702,831.64
			2.01.13.12.01	OTROS	2,702,831.64
			2.01.13.12.01.01	OTROS	2,702,831.64
			2.01.13.12.01.01.02	Flujos recibidos por Pagar Originador	2,702,831.64
			2.02	PASIVO NO CORRIENTE	3,558,000.00
			2.02.05	PORCIÓN NO CORRIENTE DE VALORES EMITIDOS	3,558,000.00
			2.02.05.03	VALORES DE TITULARIZACIÓN	3,558,000.00
			2.02.05.03.01	VALORES DE TITULARIZACIÓN	3,558,000.00
			2.02.05.03.01.01	Capital por Pagar VT Serie A	3,558,000.00
			TOTAL DE PASIVOS:	7,868,797.67	
			PATRIMONIO		
			CUENTA	NOMBRE	SALDO
			3	PATRIMONIO	10,000.00
			3.01	CAPITAL	10,000.00

ESTADOS FINANCIEROS

TITULARIZACION GUAYAQUIL COUNTRY CLUB

Al 31 de octubre de 2023

CUENTA	NOMBRE	SALDO
3.01.04	PATRIMONIO DE LOS NEGOCIOS FIDUCIARIOS	10,000.00
3.01.04.01	APORTES PATRIMONIALES	10,000.00
3.01.04.01.01	APORTES EN EFECTIVO	10,000.00
3.01.04.01.01.01	APORTE EN EFECTIVO	10,000.00
3.01.04.01.01.01.01	Aporte Inicial	10,000.00

TOTAL DE ACTIVOS:	7,878,797.67	TOTAL DE PATRIMONIO:	10,000.00
		RESULTADO DEL EJERCICIO:	0.00
ACTIVOS:	7,878,797.67	PASIVOS, PATRIMONIO Y RESULTADOS:	7,878,797.67



FIRMA AUTORIZADA



CONTADOR

ESTADOS FINANCIEROS

TITULARIZACION GUAYAQUIL COUNTRY CLUB

Al 31 de octubre de 2023

ESTADO DE RESULTADOS

INGRESOS

GASTOS

INGRESOS	GASTOS

TOTAL DE INGRESOS:

0.00

TOTAL DE GASTOS:

0.00

TOTAL INGRESOS MENOS GASTOS:

0.00



FIRMA AUTORIZADA



CONTADOR

ESTADOS FINANCIEROS

TITULARIZACION GUAYAQUIL COUNTRY CLUB

Al 31 de octubre de 2023

CONCILIACION BANCARIA

Del 1 de octubre de 2023 al 31 de octubre de 2023

BANCO: BANCO BOLIVARIANO C. A.

NRO. CUENTA: 1651042593

Movimientos Periodo Actual:

Fecha	I/E	Nro.I/E	F.Pago	Tipo	Concil.	Beneficiario	Descripción	Importe
-------	-----	---------	--------	------	---------	--------------	-------------	---------

Movimientos No Conciliados Periodo Anterior:

Fecha	I/E	Nro.I/E	F.Pago	Tipo	Concil.	Beneficiario	Descripción	Importe
-------	-----	---------	--------	------	---------	--------------	-------------	---------

Subtotal No Conciliados Periodo Anterior: 0.00

Movimientos No Conciliados Periodo Actual:

Fecha	I/E	Nro.I/E	F.Pago	Tipo	Concil.	Beneficiario	Descripción	Importe
-------	-----	---------	--------	------	---------	--------------	-------------	---------

Subtotal No Conciliados Periodo Actual: 0.00

Total No Conciliados: 0.00

Resumen de Valores	
Saldo Inicial:	149.77
+ Ingresos:	0.00
- Egresos:	0.00
= Saldo Final:	149.77

Resumen de la Conciliación	
Saldo según Libro Bancos:	149.77
- Depósitos en Tránsito:	0.00
+ Transferencias / Cheques no Cobrados:	0.00
= Saldo Bancos:	149.77

ESTADOS FINANCIEROS

TITULARIZACION GUAYAQUIL COUNTRY CLUB

Al 31 de octubre de 2023

CONCILIACION BANCARIA

Del 1 de octubre de 2023 al 31 de octubre de 2023

BANCO: BANCO BOLIVARIANO C. A.

NRO. CUENTA: 1655006373

Movimientos Periodo Actual:

Fecha	I/E	Nro.I/E	F.Pago	Tipo	Concil.	Beneficiario	Descripción	Importe
-------	-----	---------	--------	------	---------	--------------	-------------	---------

Movimientos No Conciliados Periodo Anterior:

Fecha	I/E	Nro.I/E	F.Pago	Tipo	Concil.	Beneficiario	Descripción	Importe
-------	-----	---------	--------	------	---------	--------------	-------------	---------

Subtotal No Conciliados Periodo Anterior: 0.00

Movimientos No Conciliados Periodo Actual:

Fecha	I/E	Nro.I/E	F.Pago	Tipo	Concil.	Beneficiario	Descripción	Importe
-------	-----	---------	--------	------	---------	--------------	-------------	---------

Subtotal No Conciliados Periodo Actual: 0.00

Total No Conciliados: 0.00

Resumen de Valores	
Saldo Inicial:	13,557.48
+ Ingresos:	0.00
- Egresos:	0.00
= Saldo Final:	13,557.48

Resumen de la Conciliación	
Saldo según Libro Bancos:	13,557.48
- Depósitos en Tránsito:	0.00
+ Transferencias / Cheques no Cobrados:	0.00
= Saldo Bancos:	13,557.48

ESTADOS FINANCIEROS

TITULARIZACION GUAYAQUIL COUNTRY CLUB

Al 31 de octubre de 2023

CONCILIACION BANCARIA

Del 1 de octubre de 2023 al 31 de octubre de 2023

BANCO: BANCO DE GUAYAQUIL

NRO. CUENTA: 46013441

Movimientos Periodo Actual:

Fecha	I/E	Nro./E	F.Pago	Tipo	Concil.	Beneficiario	Descripción	Importe
11/10/2023	E	291	20	EFE	S	GUAYAQUIL COUNTRY CLUB	DEVOLUCION DE FLUJOS RECIBIDOS POR RECAUDACIONES	-181,816.30
13/10/2023	I	172	20	EFE	S	GUAYAQUIL COUNTRY CLUB	REGISTRO COBRO RECAUDACIONES POR ACREDITAR DE SEPTIEMBRE 2023 DE GCC	50,000.00
13/10/2023	I	172	20	EFE	S	GUAYAQUIL COUNTRY CLUB	REGISTRO COBRO RECAUDACIONES POR ACREDITAR DE SEPTIEMBRE 2023 DE GCC	174,865.00
13/10/2023	I	172	20	EFE	S	GUAYAQUIL COUNTRY CLUB	REGISTRO COBRO RECAUDACIONES POR ACREDITAR DE SEPTIEMBRE 2023 DE GCC	50,000.00
13/10/2023	I	172	20	EFE	S	GUAYAQUIL COUNTRY CLUB	REGISTRO COBRO RECAUDACIONES POR ACREDITAR DE SEPTIEMBRE 2023 DE GCC	50,000.00
13/10/2023	I	172	20	EFE	S	GUAYAQUIL COUNTRY CLUB	REGISTRO COBRO RECAUDACIONES POR ACREDITAR DE SEPTIEMBRE 2023 DE GCC	50,000.00
13/10/2023	I	172	20	EFE	S	GUAYAQUIL COUNTRY CLUB	REGISTRO COBRO RECAUDACIONES POR ACREDITAR DE SEPTIEMBRE 2023 DE GCC	50,000.00
20/10/2023	E	292	20	EFE	S	GUAYAQUIL COUNTRY CLUB	DEVOLUCION DE FLUJOS RECIBIDOS POR RECAUDACIONES	-103,200.14
25/10/2023	E	293	20	EFE	S	ETL-EC AUDITORES S.A.	F. 5424 ETL-EC AUDITORES S.A. SERVICIOS DE AUDITORIA	-322.72
26/10/2023	I	173	20	EFE	S	GUAYAQUIL COUNTRY CLUB	REGISTRO FLUJO RECIBIDO	50,000.00
26/10/2023	I	173	20	EFE	S	GUAYAQUIL COUNTRY CLUB	REGISTRO FLUJO RECIBIDO	50,000.00
31/10/2023	I	174	20	EFE	S	GUAYAQUIL COUNTRY CLUB	REGISTRO FLUJO RECIBIDO	50,000.00
31/10/2023	I	174	20	EFE	S	GUAYAQUIL COUNTRY CLUB	REGISTRO FLUJO RECIBIDO	50,000.00
31/10/2023	E	294	20	EFE	S	BANCO DE GUAYAQUIL	F. 5855059 BANCO GUAYAQUIL S.A. COSTO POR SERVICIO FINANCIERO	-1.79

Movimientos No Conciliados Periodo Anterior:

Fecha	I/E	Nro./E	F.Pago	Tipo	Concil.	Beneficiario	Descripción	Importe
-------	-----	--------	--------	------	---------	--------------	-------------	---------

Subtotal No Conciliados Periodo Anterior: 0.00

Movimientos No Conciliados Periodo Actual:

Fecha	I/E	Nro./E	F.Pago	Tipo	Concil.	Beneficiario	Descripción	Importe
-------	-----	--------	--------	------	---------	--------------	-------------	---------

Subtotal No Conciliados Periodo Actual: 0.00

Total No Conciliados: 0.00

Resumen de Valores	
Saldo Inicial:	169,211.24
+ Ingresos:	624,865.00
- Egresos:	285,340.95
= Saldo Final:	508,735.29

Resumen de la Conciliación	
Saldo según Libro Bancos:	508,735.29
- Depósitos en Tránsito:	0.00
+ Transferencias / Cheques no Cobrados:	0.00
= Saldo Bancos:	508,735.29

ESTADOS FINANCIEROS

TITULARIZACION GUAYAQUIL COUNTRY CLUB

Al 31 de octubre de 2023

CONCILIACION BANCARIA

Del 1 de octubre de 2023 al 31 de octubre de 2023