

Quito, 25 de mayo 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 noviembre de 2022 al 30 de abril 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
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:	Global Ratings Calificadora de Riesgos S.A.
Última Calificación de Riesgo:	28 de abril de 2023 / AAA
No. de Rendición de Cuentas:	7ma. Rendición de Cuentas
Periodo de la Rendición:	1 de noviembre de 2022 al 30 de abril de 2023
Directora de Negocios Fiduciarios:	Paola A. Rocha R.
Administrador Fiduciario:	Geovanna Criollo
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.

2. 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	<p>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 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:	Exceso de flujo de fondos, Fondo de reserva, Fondo de garantía, Fianza solidaria; y, Fideicomiso de garantía.
Destino de los Recursos:	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.

2.1 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 Efectiva	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	\$ 13.660,37	\$ 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

3. 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 registra como propiedad del Fideicomiso:
 - a) 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 obtiene el Registro Único de Contribuyentes (RUC).
- 4.- Con fecha 12 de noviembre de 2019, se suscribe 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 suscribe 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 acuerdo con las instrucciones del Constituyente, se abre 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	Valor Recaudado
2019	136.646,91
2020	2.234.849,48
2021	13.159.915,35
2022	5.841.399,88
Total	21.372.811,62
Año 2023	2.109.796,19
ene-23	350.390,65
feb-23	249.391,55
mar-23	1.255.801,99
abr-23	254.212,00
Total desde 2019 a abril 2023	23.482.607,81

8.- Al 30 de abril 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 a instrucción del Originador de fecha 28 de abril de 2023, se procedió a cancelar el Fondo de Inversión Vanguardia, y se está gestionando la inversión de recursos en Certificado de Depósito con Banco Guayaquil.

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 suscribe 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

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.

4. 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	2.109.796,19	2.909.492,99
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
Total desde 2019 a abril 2023	23.482.607,81	38.063.925,68



	RENDICIÓN DE CUENTAS	
	TITULARIZACIÓN GUAYAQUIL COUNTRY CLUB	
	PERIODO: DEL 1 DE NOVIEMBRE DE 2022 AL 30 DE ABRIL DE 2023	PAG. 8 de 12

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

Con corte al 30 de abril de 2023, se han cancelado los cupones detallados a continuación, de acuerdo a 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

Al 30 de abril de 2023, el Fideicomiso ha provisionado la suma de \$1.015.620,00 para el pago del cupón 14 a inversionistas, en base a la tabla de amortización adjunta.

Cupón	Inicio	Vcto.	Plazo	% Tasa	Interés	Capital	Flujo Total
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
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

6. 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>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>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</p>



	<p>titularización, el fondo de garantía deberá ser integrado una vez más, siguiendo al efecto los mismos parámetros establecidos en el presente numeral.</p> <p>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>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>

 Fiduciaria Atlántida Fondos y Fideicomisos	RENDICIÓN DE CUENTAS	
	TITULARIZACIÓN GUAYAQUIL COUNTRY CLUB	
	PERIODO: DEL 1 DE NOVIEMBRE DE 2022 AL 30 DE ABRIL DE 2023	PAG. 11 de 12

RELACIÓN DE COBERTURA	
Relación de cobertura mensual mínima saldo de capital e intereses de los valores en circulación	>=1.5

7. ESTADO ACTUALIZADO DE LA SITUACIÓN JURÍDICA DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS. –

Con fecha 21 de octubre de 2019, transfiere y aporta al Fideicomiso, sin reserva ni limitación alguna, la suma de US\$ 10.000,00. Esta suma de dinero es aportada por el Originador al Fideicomiso mediante la entrega de un cheque girado a la orden del Fideicomiso. Dicha suma de dinero servirá para integrar inicialmente 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, desde ya, aporta, cede y transfiere 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 fecha 21 de octubre de 2019, se registra como propiedad del Fideicomiso la suma de diez mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 10.000,00), como aporte inicial. Con corte al 30 de abril 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 30 de abril 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



	RENDICIÓN DE CUENTAS	
	TITULARIZACIÓN GUAYAQUIL COUNTRY CLUB	
	PERIODO: DEL 1 DE NOVIEMBRE DE 2022 AL 30 DE ABRIL DE 2023	PAG. 12 de 12

Año 2022	5.841.399,88
Total	21.372.811,62
Año 2023	2.109.796,19
ene-23	350.390,65
feb-23	249.391,55
mar-23	1.255.801,99
abr-23	254.212,00
Total desde 2019 a abril 2023	23.482.607,81

8. ESTADOS FINANCIEROS. -

Adjunto remitimos copia de los Estados Financieros del Fideicomiso con corte al 30 de abril de 2023.

9. AUDITORÍA EXTERNA.-

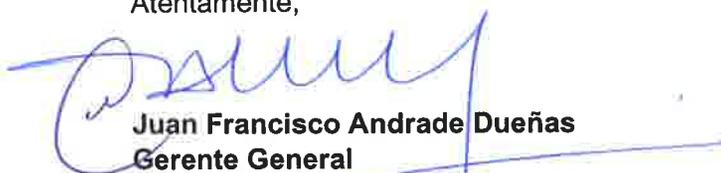
Con fecha 30 de septiembre de 2022, se suscribió el Contrato de Auditoría Externa por el periodo 2022, con ETL-EC AUDITORES S.A.

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."

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.

TITULARIZACION GUAYAQUIL COUNTRY CLUB
ESTADO DE SITUACIÓN
Al 30 de Abril de 2023

Reporte: BG_R0031b
Usuario: CONGEN
Fecha: 05/05/2023
Página: 1 de 2
Nivel: 7

Moneda del Producto: DOLARES Moneda del Reporte: DOLARES

ACTIVO

Cuenta Contable	Nombre de Cuenta Contable	Saldo Moneda Reporte
1	ACTIVO	9,270,754.79
1.01	ACTIVO CORRIENTE	9,270,754.79
1.01.01	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	45,454.29
1.01.01.03	INSTITUCIONES FINANCIERAS PRIVADAS	45,454.29
1.01.01.03.01	CTA. CTE. MONEDA DE CURSO LEGAL	45,304.52
1.01.01.03.01.04	BANCO GUAYAQUIL	31,219.97
1.01.01.03.01.04.01	Banco Guayaquil No. 46013441	31,219.97
1.01.01.03.01.06	BANCO BOLIVARIANO	14,084.55
1.01.01.03.01.06.01	Banco Bolivariano No.165-500637-3	14,084.55
1.01.01.03.02	CTA. AHO. MONEDA DE CURSO LEGAL	149.77
1.01.01.03.02.01	BANCO BOLIVARIANO	149.77
1.01.01.03.02.01.01	Banco Bolivariano Cta Aho. 16510425	149.77
1.01.02	ACTIVOS FINANCIEROS	9,225,300.50
1.01.02.01	ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONAB	1,765,526.96
1.01.02.01.01	RENTA VARIABLE	693,651.96
1.01.02.01.01.04	UNIDADES DE PARTICIPACIÓN	693,651.96
1.01.02.01.01.04.01	Fondos de Inversión	693,651.96
1.01.02.01.02	RENTA FIJA	1,071,875.00
1.01.02.01.02.19	POLIZA DE ACUMULACIÓN	1,071,875.00
1.01.02.01.02.19.01	Pólizas de Acumulación	1,071,875.00
1.01.02.05	DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTA	6,002.50
1.01.02.05.02	DE ACTIVIDADES ORDINARIAS QUE NO GE	6,002.50
1.01.02.05.02.16	INTERESES POR COBRAR	6,002.50
1.01.02.05.02.16.01	Intereses por Cobrar Póliza de Acum	6,002.50
1.01.02.06	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR REL	7,453,771.04
1.01.02.06.04	OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONAD	7,453,771.04
1.01.02.06.04.02	CUENTAS POR COBRAR AL ORIGINADOR	7,453,771.04
1.01.02.06.04.02.01	Cuenta x Cobrar (Reembolso de Gasto	3,473.10
1.01.02.06.04.02.02	Cuentas x Cobrar (Via de Títulos)	6,987,362.66
1.01.02.06.04.02.03	Intereses x Cobrar (Via Títulos)	208,723.28
1.01.02.06.04.02.06	Cuenta x Cobrar Recaudaciones	254,212.00
TOTAL DE ACTIVO		9,270,754.79

PASIVO Y PATRIMONIO

PASIVO

Cuenta Contable	Nombre de Cuenta Contable	Saldo Moneda Reporte
2	PASIVO	9,260,754.79
2.01	PASIVO CORRIENTE	5,702,754.79
2.01.03	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	1,714.56
2.01.03.01	LOCALES	1,714.56
2.01.03.01.02	PROVEEDORES	1,714.56
2.01.03.01.02.01	PROVEEDORES	1,714.56
2.01.03.01.02.01.01	Proveedores	1,714.56
2.01.06	PORCIÓN CORRIENTE DE VALORES EMITID	2,326,537.97
2.01.06.03	VALORES DE TITULARIZACIÓN	2,672,999.98
2.01.06.03.01	VALORES DE TITULARIZACIÓN	2,672,999.98
2.01.06.03.01.01	Capital por Pagar VT Serie A	2,672,999.98
2.01.06.04	OTROS	-394,925.30
2.01.06.04.01	PERDIDA EN VENTA DE TITULOS VALORES	-394,925.30
2.01.06.04.01.01	Pérdida en Venta de Títulos Valores	-394,925.30
2.01.06.05	INTERESES POR PAGAR	48,463.29
2.01.06.05.01	INTERESES POR PAGAR	48,463.29
2.01.06.05.01.01	Intereses por Pagar VT Serie A	48,463.29
2.01.07	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	69.26
2.01.07.01	CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA	69.26
2.01.07.01.02	RETENCIONES	69.26
2.01.07.01.02.01	RETENCIONES DE IVA	25.20
2.01.07.01.02.01.02	Retenciones IVA 70%	25.20
2.01.07.01.02.02	RETENCIONES FUENTE IR	44.06
2.01.07.01.02.02.07		44.06

TITULARIZACION GUAYAQUIL COUNTRY CLUB
ESTADO DE SITUACIÓN
Al 30 de Abril de 2023

Moneda del Producto: DOLARES Moneda del Reporte: DOLARES

Reporte: BG_R0031b
 Usuario: CONGEN
 Fecha: 05/05/2023
 Página: 2 de 2
 Nivel: 7

PASIVO		
Cuenta Contable	Nombre de Cuenta Contable	Saldo Moneda Reporte
	Retenciones 2.75%	
2.01.09	OTROS PASIVOS FINANCIEROS	998,993.72
2.01.09.01	OTROS PASIVOS FINANCIEROS	998,993.72
2.01.09.01.01	Intereses por Pagar C.D	997,210.59
2.01.09.01.02	Intereses en Cta Aho	1,783.13
2.01.13	OTROS PASIVOS CORRIENTES	2,375,439.28
2.01.13.12	OTROS	2,375,439.28
2.01.13.12.01	OTROS	2,375,439.28
2.01.13.12.01.01	OTROS	2,375,439.28
2.01.13.12.01.01.02	Hijos recibidos por Pagar Originad	2,375,439.28
2.02	PASIVO NO CORRIENTE	3,558,000.00
2.02.05	PORCIÓN NO CORRIENTE DE VALORES EM	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 PASIVO		9,260,754.79

PATRIMONIO		
Cuenta Contable	Nombre de Cuenta Contable	Saldo Moneda Reporte
3	PATRIMONIO	10,000.00
3.01	CAPITAL	10,000.00
3.01.04	PATRIMONIO DE LOS NEGOCIOS FIDUCIAR	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
RESULTADO DEL EJERCICIO		0.00
PATRIMONIO NETO		10,000.00
TOTAL DE PASIVO Y PATRIMONIO		9,270,754.79


 FIRMA AUTORIZADA


 CONTADOR

TITULARIZACION GUAYAQUIL COUNTRY CLUB
ESTADO DE RESULTADOS
Al 30 de Abril de 2023

Reporte: CG_R0053
Usuario: CONGEN
Fecha: 05/05/2023
Página: 1 de 1
Nivel: 7

Moneda del Producto: DOLARES Moneda del Reporte: DOLARES

INGRESOS

<u>Cuenta Contable</u>	<u>Nombre de Cuenta Contable</u>	<u>Saldo Moneda Reporte</u>
4	INGRESOS	0.00
TOTAL DE INGRESOS		0.00

GASTOS

<u>Cuenta Contable</u>	<u>Nombre de Cuenta Contable</u>	<u>Saldo Moneda Reporte</u>
5	GASTOS	0.00
TOTAL DE GASTOS		0.00
TOTAL DE INGRESOS MENOS GASTOS		0.00



FIRMA AUTORIZADA



CONTADOR

TITULARIZACION GUAYAQUIL COUNTRY CLUB
 CONCILIACION DE MOVIMIENTOS POR CUENTA BANCARIA
 Desde: 01-ABR-2023 Hasta: 30-ABR-2023



Cuenta Bancaria
 Número: 46013441
 Emisor: BANCO DE GUAYAQUIL
 Moneda: DOLARES
 Tipo: Corriente

Fecha	VE	#	VE	F. Pago	Comp. Prob.	Conciliado	Descripción	Ingresos	Egresos	Saldo Inicial	Saldo
03-04-2023	I	147	20			SI	REGISTRO RECAUDACIONES POR ACREDITAR DE MARZO 2023 DE GCC	1,071,875.00	0.00	0.00	1,099,168.54
03-04-2023	E	255	20			SI	Pago por Compra de Inversión de Renta Fija: POLIZA DE ACUMULACIÓN Emisor: BANCO DE GUAYAQUIL, # Operación: 27, Hora Operación: 12:00:00 Operador: TESORERO	0.00	1,071,875.00	1,071,875.00	27,293.54
11-04-2023	I	148	20			SI	REGISTRO RECAUDACIONES POR ACREDITAR DE MARZO 2023 DE GCC	183,926.99	0.00	0.00	211,220.53
14-04-2023	E	257	20			SI	DEVOLUCION DE FLUJOS RECIBIDOS POR RECAUDACIONES	0.00	180,000.00	180,000.00	31,220.53
30-04-2023	E	258	20			SI	F 5297511 BANCO GUAYAQUIL S. A. COSTO POR SERVICIO FINANCIERO	0.00	0.56	0.56	31,219.97

Resumen de Valores

Saldo Inicial:	27,293.54
+ Ingresos:	1,255,801.99
- Egresos:	1,251,875.56
= Saldo Final:	31,219.97

Resumen de la Conciliación

Conciliado:	31,219.97
No Conciliado:	0.00
No Conciliado Antes:	0.00

Estado de Cuenta Corriente

CLIENTE : TITULARIZACION GUAYAQUIL COUNTRY CLUB
DIRECCION : AV. 12 DE OCTUBRE LA FLORESTA Y ABRAHAM LINCOLN MZ
 N26 V 48
FECHA DE CORTE : 2023/ABR/01 - 2023/ABR/30

Cod.Postal: 170514 GUAYAQUIL 000 016-3J03 405043



C.I./R.U.C. : 1793027970001
CUENTA : 0046 XXX 344-1

NOMBRE DE LA ENTIDAD: BANCO GUAYAQUIL S.A.
R.U.C.: 0990049459001
DIRECCION: PICHINCHA 105 - 107 Y FRANCISCO DE PAULA YCAZA
CONTRIBUYENTE ESPECIAL RESOLUCION No. 6925 - 4/07/95



EJECUTIVO : PEGGY BRAVO B
OFICINA : PICHINCHA 105 - 107 Y FRANCISCO DE PAULA YCAZA

TELEFONO : 3730100 EXT. 23461
EMAIL : PBRAVO@BANCOGUAYAQUIL.COM

FECHA	OFICINA	NUMERO	CANAL	TIPO	DESCRIPCION	VALOR	SALDO TOTAL	BASE IMPONIBLE IVA
03/ABR	MAT		VEN	N/C	CRED.TRANSF.INTERBANCARIAS	1,071,875.00	1,099,168.54	
03/ABR	MAT	199295	VEN	N/D	INVERSION POLIZA	1,071,875.00	27,293.54	
11/ABR	MAT	496757	BVI	N/C	PAGO A TERCEROS	183,926.99	211,220.53	
14/ABR	MAT	058880	BVI	N/D	PAGO A TERCEROS	180,000.00	31,220.53	
28/ABR	MAT	864861	BVI	N/D	COMIS.PGO.PROVEEDORES	0.56	31,219.97	0.50



Solicita nuestros servicios de Nómina para realizar pagos
 en línea a tus colaboradores de forma ágil y segura.

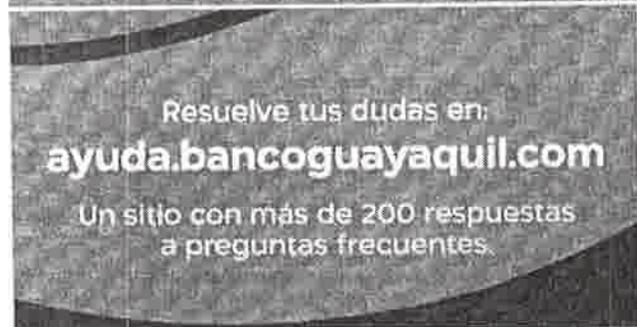
Para mayor información comunícate con tu oficial de cuenta.

FECHA	OFICINA	NUMERO	CANAL	TIPO	DESCRIPCION	VALOR	SALDO TOTAL	BASE IMPONIBLE IVA
-------	---------	--------	-------	------	-------------	-------	-------------	--------------------

Recuerde que usted puede consultar su estado de cuenta las 24 horas del día, los 365 días del año con solo ingresar a nuestra página web: www.bancoguayaquil.com.
 Ponemos a su disposición gratis las imágenes de anverso y reverso de sus cheques.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS		
CANTIDAD	DESCRIPCION	VALOR
	SALDO ANTERIOR	27,293.54
0	DEPOSITOS	0.00
2	NOTAS DE CREDITO	1,255,801.99
0	CHEQUES	0.00
3	NOTAS DE DEBITO	1,251,875.56
	SALDO TOTAL	31,219.97
	SALDO DISPONIBLE	31,219.97

SALDO PROMEDIO MENSUAL		VALOR
NUMERO DE DIAS	30	
TASA DE INTERES	0.00%	
INTERES GANADO		0.00
IMP. A LA RENTA RETENIDO		0.00
INTERES NETO GANADO		0.00



NOMENCLATURAS DE LA COLUMNA CANAL

BVI Banca Electrónica / Banca Virtual	IVR Banca Telefónica
ATM Cajeros Automáticos	BCL Banca Celular
BBA Banco del Barrio	VEN Ventanilla

INFORMACION DE LA FACTURA No.: 001-007-005297511

CLIENTE : TITULARIZACION GUAYAQUIL COUNTRY CLUB
 R.U.C. / CEDULA : 1793027970001
 DIRECCION : AV 12 DE OCTUBRE LA FLORESTA Y

BANCO GUAYAQUIL S.A. / R.U.C.: 0990049459001
 MATRIZ - PICHINCHA 107 Y FRANCISCO DE PAULA YCAZA

RESUMEN DE SERVICIOS	CANTIDAD	VALOR
SERVICIOS IVA 12%	1	0.50
IVA 12%		0.06
SERVICIOS IVA 0%		0.00
SERVICIOS NO OBJETO DE IVA		0.00
COMPENSACION SOLIDARIA 2%		0.00
TOTAL		0.56

Este documento no tiene validez tributaria. Para obtener el comprobante electrónico consulte el sitio web www.bancoguayaquil.com con su número generador 00195725 o clave de acceso 30043000109900494590010010070052975112579700019.

TELEFONO A NIVEL NACIONAL: 37 - 30 - 100 * WWW.BANCOGUAYAQUIL.COM

Contacta al Defensor del Cliente en Banco Guayaquil llamando al 3730100 ext. 25908 o escríbele a buguayaquildo@superbancos.gob.ec.
 También puedes acercarte a las oficinas ubicadas en 9 de Octubre 820 entre García Avilés y Rumichaca.





TITULARIZACION GUAYAQUIL COUNTRY CLUB
CONCILIACION DE MOVIMIENTOS POR CUENTA BANCARIA
 Desde: 01-ABR-2023 Hasta: 30-ABR-2023

Reporte: TESR_032
 Usuario: CONGEN
 Fecha: 03-05-2023
 Página: 1 de 1

Cuenta Bancaria
 Tipo: Corriente

Número: 1655006373
 Emisor: BANCO BOLIVARIANO C. A.
 Moneda: DOLARES

Fecha	U/E	n	U/E	F. Pago	#	Comprob.	Conciliado	Descripción	Ingresos	Egresos	Saldo Inicial	Saldo
Resumen de Valores Saldo Inicial: 14,084.55 + Ingresos: 0.00 - Egresos: 0.00 = Saldo Final: 14,084.55										Resumen de la Conciliación Conciliado: 14,084.55 No Conciliado: 0.00 No Conciliado Antes: 0.00		

Consulta Movimientos de Cuenta

Saldo 14,084.55 USD

Cuenta 165XXXX973

Tipo de Transacción:
 Fecha desde:

Fecha hasta: