

**FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN COSTA GARDENS  
INFORME A LOS INVERSIONISTAS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024****INFORMACION GENERAL DEL FIDEICOMISO**

Constitución:	Mediante escritura pública celebrada el 13 de junio de 2024 ante la Notaria Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, Abogada María Tatiana García Plaza.
Constituyente / Originador:	Fideicomiso Inmobiliario La Costa Gardens, representado por ARAFISA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos.
Beneficiaria:	Fideicomiso Inmobiliario La Costa Gardens, representado por ARAFISA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos.
Fiduciaria / Agente de Manejo:	AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
RUC No.:	0993391388001

**1. OBJETO DEL FIDEICOMISO**

De acuerdo a lo establecido en el numeral Seis.Dos. de la Cláusula Sexta del contrato de Fideicomiso, la Titularización tiene por objeto: “(...) *El proceso de TITULARIZACION que el ORIGINADOR implementa a través del presente FIDEICOMISO tiene por objeto: Seis.Dos.Uno) Que de alcanzarse el PUNTO DE EQUILIBRIO, se destinen los recursos que hayan pagado los INVERSIONISTAS por los VALORES adquiridos, a efectos de: (i) reestructurar pasivos mediante el prepago de la obligación crediticia contraída por el Fideicomiso Inmobiliario La Costa Gardens con el Banco ProCredit S.A. que, a la presente fecha, asciende a la suma de capital de US\$ 2’700.000 (Dos millones setecientos mil dólares de los Estados Unidos de América); (ii) entregar la diferencia al ORIGINADOR, para que destine tales recursos a acelerar la ejecución y conclusión del Proyecto Inmobiliario La Costa Gardens, y dejarlo a punto para que se suscriban escrituras públicas de compraventa de los inmuebles prometidos en venta, y que con ello los DEUDORES cancelen el saldo del recaudo del DERECHO DE COBRO contenido en las PROMESAS DE COMPRAVENTA, con lo cual se completará la generación de FLUJOS a favor del FIDEICOMISO DE TITULARIZACION; y, (iii) que los FLUJOS provenientes del recaudo del DERECHO DE COBRO se destinen para pagar los PASIVOS CON INVERSIONISTAS y los PASIVOS CON TERCEROS DISTINTOS DE LOS INVERSIONISTAS;(...).*

**2. INSCRIPCIÓN DEL FIDEICOMISO EN EL REGISTRO DE MERCADO DE VALORES**

El Fideicomiso Titularización Costa Gardens se encuentra inscrito en el Catastro Público de Mercado de Valores mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2024-00012959 de fecha 29 de agosto de 2024; con el número de inscripción 2024.G.13.004062

**3. DESCRIPCIÓN DEL BIEN TRANSFERIDO AL PATRIMONIO AUTÓNOMO**

En atención a lo descrito en la Cláusula Cuarta del contrato de constitución, amparado en lo dispuesto en los Arts. 109, 117, 141, 143, 144 y 146 de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero) y en el Art. 1844 del Código Civil; al momento de la conformación del patrimonio autónomo el Constituyente aportó:

- 3.1. La suma de Diez mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 10.000), 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 la cláusula octava del FIDEICOMISO.
- 3.2. Derechos de Cobro, esto es: (...) *el derecho existente que le asiste al ORIGINADOR de cobrar y recibir todos los pagos en dinerario, en los términos constantes en las PROMESAS DE COMPRAVENTA; de la misma manera, el DERECHO DE COBRO conlleva la obligación de pagar sumas de dinero por parte del DEUDOR a favor del ORIGINADOR en virtud de las PROMESAS DE COMPRAVENTA. El recaudo del DERECHO DE COBRO da lugar a la generación de los FLUJOS, es decir los recursos que provienen del recaudo en las PROMESAS DE COMPRAVENTA. En tal sentido, las PROMESAS DE COMPRAVENTA contienen derechos existentes a favor del ORIGINADOR, generadores de flujos futuros, que constan debidamente acreditados y documentados mediante escrituras públicas, respecto de las cuales el ORIGINADOR ostenta su titularidad y beneficio, y cuyo DERECHO DE COBRO lo aporta por este medio a favor del FIDEICOMISO. (...)*

Por lo anterior, al momento de la constitución del Fideicomiso, Derecho de Cobro aportado fue, respecto de las Promesas de Compraventa a las cuales acceden, registran un periodo de tolerancia en el recaudo de hasta 30 días desde la fecha de exigibilidad, hasta Mayo 31 de 2024 que ascienden a un valor de capital de USD 7.380.194,23; y, las Promesas de Compraventa que el Originador suscribirá a futuro, como consecuencia de la continuación de las ventas de inmuebles efectuadas con relación al Proyecto Inmobiliario La Costa Gardens que, según el Informe De Estructuración Financiera, podría alcanzar el valor de capital aproximado de USD 1.048.100,00

#### 4. INFORMACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LOS TÍTULOS EMITIDOS:

**Monto autorizado:** USD 5'500.000,00

**Tipo de Valor:** Valor de Contenido Crediticio

**Denominación:** VTC- COSTA GARDENS

**Plazo del Título:** 1080 días

##### 4.1. Información sobre la Colocación de Valores:

Conforme lo establece el contrato de constitución del Fideicomiso, se deberá: *“Siete.Dieciséis) Colocar los VALORES entre INVERSIONISTAS mediante oferta pública primaria, a través de una o varias de las Bolsas de Valores del Ecuador, y por medio de una o varias Casas de Valores.”*

Por lo expuesto, se deja constancia que, hasta la fecha de corte de la presente rendición de cuentas, se procedió a la colocación de USD 4,816,000.00 los títulos de la presente emisión.

##### 4.2. Entrega de recursos al Originador, producto de la Colocación de Valores:

De acuerdo a lo establecido en la Cláusula Séptima del contrato de Fideicomiso, la Fiduciaria deberá: *“Siete.Dieciocho) Una vez que se haya iniciado la emisión y colocación de los VALORES entre INVERSIONISTAS, se procederá de la siguiente manera: (...) Siete.Dieciocho.Uno.Dos) Pagar a favor de Banco ProCredit S.A., por cuenta del ORIGINADOR, las cuotas que vayan siendo exigibles de la obligación crediticia asumida por el ORIGINADOR ante el Banco ProCredit S.A., en los plazos, montos y periodicidad estipulados en los respectivos instrumentos de crédito suscritos entre el ORIGINADOR y el Banco ProCredit S.A. Se aclara de manera*

*expresa que el pago de las cuotas del crédito con Banco ProCredit S.A. se cancelarán con cargo a los FLUJOS, mas no con el uso de los recursos producto de la colocación de los VALORES entre INVERSIONISTAS. (...) Siete.Dieciocho.Uno.Cuatro) Luego de cumplido lo dispuesto en los numerales anteriores, el remanente deberá ser restituido a favor del ORIGINADOR. La periodicidad de la restitución de estos remanentes será acordada entre la FIDUCIARIA y el ORIGINADOR.”*

- Se deja constancia que, a la fecha de corte del presente informe, el Fideicomiso recibió los flujos provenientes de la venta de los títulos valores, y, se procedió de acuerdo al siguiente detalle:

Fecha	Monto entregado al Originador
18/11/2024	USD 1.749.300,11 *
18/12/2024	USD 1.600.000,00
19/12/2024	USD 843.732,00
<b>TOTAL</b>	<b>USD 4.193.032,11</b>

(\*) Pago realizado al BANCO PROCREDIT S.A. cancelación de los saldos de Capital de Operaciones  
00904123539 - 00904128442 - 00904133541 –  
02904136074 - 02904138773

## 5. ESTADO DEL CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES

### 5.1. Contratos Celebrados Con Terceros

Para el desarrollo de la Titularización, a la fecha de corte del presente informe, la Fiduciaria en nombre del negocio fiduciario ha suscrito los siguientes contratos:

- 5.1.1. Decevale:** Contrato suscrito el 19 de junio de 2024
- 5.1.2. Auditora Externa:** Contrato suscrito el 19 de septiembre de 2024 con la compañía Moore & Asociados.

### 5.2. Apertura de Cuenta Corriente:

De acuerdo al numeral Siete.Diez. de la Cláusula Séptima del contrato de Fideicomiso, se deberá abrir la Cuenta del Fideicomiso, en la cual se manejarán todos los recursos y todos los Flujos del Fideicomiso hasta cuando sean destinados para sus respectivos fines, entre ellos para el pago de los Pasivos con Inversionistas, conforme los términos y condiciones estipulados en el Fideicomiso.

La Fiduciaria por instrucción del Constituyente/ Beneficiario, mantiene las siguientes cuentas bancarias:

Institución Financiera	Nº Cuenta Corriente	Saldo al 31/12/2024 USD
Banco Procredit	29030156622	113,047.72

- Se adjuntan dentro de los Estados Financieros detalle del movimiento de la cuenta con corte diciembre/2024.

### 5.3. Inversión en Depósito a Plazo:

Se deja constancia que, a la fecha de corte del presente informe, el Fideicomiso mantiene vigente el siguiente Certificado de depósito:

Banco	Número	Fecha de Emisión	Fecha de vencimiento	Valor	Tasa
Banco del Pacífico	262620856	27/12/2024	27/01/2025	USD 300.000,00	6.40%

### 6. CALIFICACIÓN DE RIESGO

Conforme lo indica la Cláusula Séptima del contrato de constitución del Fideicomiso, se deberá recibir de la Calificadora De Riesgos designada por el Originador, esto es Globalratings Calificadora De Riesgos S.A., el informe inicial de calificación de riesgo sobre los valores de la presente Titularización. Por lo que, se recibió la Calificación inicial de Riesgos del proceso de Titularización de fecha 28 de junio de 2024 quien otorgó la calificación “AAA”.

De igual manera, Globalratings Calificadora De Riesgos S.A. en su último informe semestral corte 20 de diciembre de 2024 otorgó la calificación “AAA” al proceso de Titularización.



CERTIFICADO  
CALIFICACIÓN DE RIESGOS

**AAA**

Primera Titularización de Flujos FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA COSTA GARDENS

Otorgada en comité de riesgos llevado a cabo el 20 de diciembre de 2024 con información corte octubre 2024.

Corresponde al patrimonio autónomo que tiene excelente capacidad de generar los flujos de fondos esperados o proyectados y de responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión.

Atentamente,



Hernán López  
Presidente Ejecutivo

### 7. MECANISMOS DE GARANTÍA Y OTROS:

En atención a la Clausula Décima del contrato de constitución, la presente Titularización contempla los siguientes mecanismos de garantía: (i) la Hipoteca, y (ii) el Fondo de Garantía.

7.1. **HIPOTECA:** Consiste en primera hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar constituida a favor del Fideicomiso De Titularización respecto del inmueble sobre el cual se desarrolla el Proyecto Inmobiliario La Costa Gardens, descrito a continuación: Un bien inmueble conformado por: Solar número cuatro (antes lote cuarenta y nueve) de la manzana número treinta y uno, ubicado en el sector Puerto Hondo, jurisdicción de la parroquia Urbana Tarqui del cantón Guayaquil, provincia del Guayas. Conforme el Informe Pericial constante en el Informe De Estructuración Financiera, tiene un avalúo de mercado de US\$ 6.454.572,82 al 7 de febrero de 2024. La Hipoteca como Mecanismo De Garantía de la presente Titularización conlleva una cobertura de 35 veces el Índice de desviación.

- Se deja constancia que, el citado acto se formalizó mediante la escritura de reforma de primera hipoteca abierta y prohibición de enajenar celebrada en la ciudad de Guayaquil, el 25 de junio del año 2024, ante el Notario Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, Abogada María Tatiana García Plaza, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil el 27 de agosto del 2024 en el tomo 31 de fojas 15044, No. 14994 del Registro de Hipotecas y Gravámenes e inscrito.

7.2. **FONDO DE GARANTÍA:** Se integrará al inicio de la Fase II, con cargo a los recursos dinerarios producto de la colocación de los Valores entre Inversionistas. Según lo señalado en el Informe De Estructuración Financiera, el Fondo De Garantía queda fijado, como monto base, USD 137.500,00. Al efecto, se integrará mediante la segregación de la suma de USD 0,05 por cada Valor colocado de USD 1,00 entre Inversionistas, aclarando que dicha segregación se realizará a partir de la colocación del Valor # 2'750.001 hasta el VALOR # 5'500.000. El Fondo De Garantía tiene por objeto respaldar a los Inversionistas, a prorrata de su inversión en Valores, cuando el Fideicomiso deba pagar los Pasivos Con Inversionistas

- Se deja constancia que, el Fondo de Garantía se conformó en diciembre/2024 y se encuentra provisionado por el Fideicomiso de Titularización en el CDP 262620856 del Banco del Pacífico.

## 8. PASIVOS DEL FIDEICOMISO

8.1. **Obligaciones con inversionistas:** Son los derechos de contenido crediticio reconocidos por el Fideicomiso, en virtud de los valores que sean efectivamente colocados entre Inversionistas. Los derechos de contenido crediticio consisten en la amortización del capital y el pago de la Tasa De Interés de los Valores de la presente Titularización. Los Valores que no se coloquen entre Inversionistas, quedarán en tesorería del Fideicomiso, para posterior colocación. Los Pasivos con Inversionistas serán pagados exclusivamente con cargo a los Flujos; y, de ser éstos insuficientes, con cargo a la ejecución de los Mecanismos De Garantía. De producirse situaciones que impidan la generación proyectada de los Flujos y, una vez ejecutados los Mecanismos De Garantía, los Inversionistas deberán asumir las eventuales pérdidas que se produzcan como consecuencia de tales situaciones.

Por lo anterior, se deja constancia que, el Fideicomiso ha colocado como Capital USD 4,816,000.00 y por Intereses \$1,228,080.00; lo cual fue registrado contablemente como un pasivo dentro de la contabilidad del Fideicomiso, de acuerdo a la siguiente tabla de amortización:

No. Cupón	Fecha de vencimiento	Interés	Amortización	Capital Reducido	Flujo (Interes + Amortización)
1	5-feb-25	\$ 102,340.00	\$ -	\$4,816,000.00	\$ 102,340.00
2	5-may-25	\$ 102,340.00	\$ -	\$4,816,000.00	\$ 102,340.00
3	5-ago-25	\$ 102,340.00	\$ -	\$4,816,000.00	\$ 102,340.00
4	5-nov-25	\$ 102,340.00	\$ -	\$4,816,000.00	\$ 102,340.00
5	5-feb-26	\$ 102,340.00	\$ -	\$4,816,000.00	\$ 102,340.00
6	5-may-26	\$ 102,340.00	\$ -	\$4,816,000.00	\$ 102,340.00
7	5-ago-26	\$ 102,340.00	\$ -	\$4,816,000.00	\$ 102,340.00
8	5-nov-26	\$ 102,340.00	\$ -	\$4,816,000.00	\$ 102,340.00
9	5-feb-27	\$ 102,340.00	\$ -	\$4,816,000.00	\$ 102,340.00
10	5-may-27	\$ 102,340.00	\$ -	\$4,816,000.00	\$ 102,340.00
11	5-ago-27	\$ 102,340.00	\$ -	\$4,816,000.00	\$ 102,340.00
12	5-nov-27	\$ 102,340.00	\$4,816,000.00	\$ -	\$ 4,918,340.00
	<b>Total</b>	<b>\$1,228,080.00</b>	<b>\$4,816,000.00</b>		

## 8.2. Provisiones para el pago de los inversionistas:

De acuerdo a la tabla de pago, el 5 de febrero de 2025 corresponde el primer pago a los inversionistas por el concepto de intereses por USD 102.340,00, valor que se encuentra provisionado en la cuenta del Fideicomiso.

## 9. ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS

La Clausula Décimo Cuarta del contrato de Fideicomiso establece que la Asamblea consiste en la reunión de los Inversionistas, aun cuando sólo se tratase de un Inversionista.

La primera Asamblea, con el carácter de ordinaria, se reunirá dentro de los 60 días posteriores al inicio de la Fase II del Fideicomiso. Al efecto, se realizará una convocatoria para conocer y resolver sobre (i) la designación de tres miembros para que integren el Comité De Vigilancia; y, (ii) la asignación de funciones de Presidente, Vicepresidente y Secretario del Comité De Vigilancia a los miembros integrantes de dicho Comité De Vigilancia.

Con posterioridad a esta primera, la Asamblea podrá reunirse extraordinariamente por decisión de la Fiduciaria, del Comité De Vigilancia, de Inversionistas que representen más del 50% de la totalidad del monto de Valores en circulación, o del Originador, o de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. En estos tres últimos casos, la decisión de convocatoria deberá canalizarse a través de la Fiduciaria.

La ASAMBLEA tendrá las siguientes funciones: “Catorce.Uno) Designar a los integrantes del COMITÉ DE VIGILANCIA. Catorce.Dos) Conocer y resolver sobre los asuntos que sean sometidos a su consideración por la FIDUCIARIA y/o por el ORIGINADOR. Catorce.Tres) En caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas por la FIDUCIARIA, resolver sobre: (i) la sustitución de la FIDUCIARIA, y (ii) escoger a la sustituta correspondiente, para que asuma la función de FIDUCIARIA. Catorce.Cuatro) Conocer y resolver sobre cualquier propuesta de reforma al FIDEICOMISO, cuando aquella no haya sido aprobada en primera instancia por el COMITÉ DE VIGILANCIA, conforme lo establecido en el numeral Veintiuno.Cuatro) de la cláusula vigésimo primera del FIDEICOMISO. Catorce.Cinco) Ejercer todas las funciones y derechos establecidos para la ASAMBLEA en el FIDEICOMISO.”

- Se deja constancia que, a la fecha de corte de la presente rendición no se han celebrado Asambleas de Inversionistas.

## 10. COMITÉ DE VIGILANCIA

En atención a la Cláusula Décimo Quinta el Comité de Vigilancia estará compuesto por tres miembros designados por la Asamblea.

El Comité De Vigilancia iniciará su existencia dentro de los 60 días posteriores a la fecha de su designación por parte de la Asamblea. Los integrantes del Comité De Vigilancia asumirán las funciones de Presidente, Vicepresidente y Secretario del mismo Comité De Vigilancia, conforme la asignación que efectúe la Asamblea de Inversionistas. La Fiduciaria informará a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros los nombres e información de contacto de las personas designadas como miembros integrantes del Comité De Vigilancia y las funciones a ellos asignadas.

Constituyen obligaciones del Comité De Vigilancia: *“Quince.Uno.Uno) Vigilar e informar a los INVERSIONISTAS y a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros sobre el cumplimiento o no de las normas legales, reglamentarias y contractuales aplicables al FIDEICOMISO y/o a la TITULARIZACIÓN. Los casos de incumplimiento deberán ser informados a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros como hechos relevantes, dentro de los tres (3) días hábiles posteriores a la fecha en que el COMITÉ DE VIGILANCIA los haya detectado. Quince.Uno.Dos) Informar a la ASAMBLEA, anualmente, sobre su labor y las conclusiones obtenidas. Quince.Dos) Constituyen atribuciones del COMITÉ DE VIGILANCIA: Quince.Dos.Uno) Comprobar que la FIDUCIARIA cumpla en la administración del FIDEICOMISO y de la TITULARIZACIÓN, con lo dispuesto en las normas legales y reglamentarias, así como con lo estipulado en el FIDEICOMISO. Quince.Dos.Dos) Solicitar a la FIDUCIARIA que efectúe convocatorias a ASAMBLEAS extraordinarias, cuando existieren asuntos, debidamente fundamentados, que ameriten dichas convocatorias. Quince.Dos.Tres) Conocer y resolver en primera instancia sobre cualquier propuesta de reforma al FIDEICOMISO. Quince.Dos.Cuatro) Conocer anualmente la siguiente información, respecto del ejercicio económico inmediato anterior: (a) Estados Financieros y Estados de Resultados del FIDEICOMISO; (b) Informe de la AUDITORA EXTERNA; (c) Informe de Actualización de la CALIFICADORA DE RIESGOS; y, (d) Informe de la FIDUCIARIA. Quince.Dos.Cinco) Conocer y resolver sobre los asuntos que sean sometidos a su consideración por la FIDUCIARIA. Quince.Dos.Seis) En caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas por la CALIFICADORA DE RIESGOS o por razones de alternabilidad, resolver sobre: (i) la terminación del Contrato de Servicios de Actualización de Calificación de Riesgos con la CALIFICADORA DE RIESGOS, y (ii) escoger el reemplazo correspondiente, para que asuma la función de CALIFICADORA DE RIESGOS. Quince.Dos.Siete) En caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas por el Agente Pagador, resolver sobre: (i) la terminación del Contrato de Servicios con el Agente Pagador, y (ii) escoger el reemplazo correspondiente, para que asuma la función de Agente Pagador. Quince.Dos.Ocho) Adoptar todas las decisiones que sean necesarias a efectos de facilitar el cumplimiento del objeto y de la finalidad del FIDEICOMISO y de la TITULARIZACIÓN, siempre que tales decisiones no afecten ni atenten contra el objeto y la finalidad del FIDEICOMISO y de la TITULARIZACIÓN. Quince.Dos.Nueve) Ejercer todas las funciones y derechos establecidos para el COMITÉ DE VIGILANCIA en el FIDEICOMISO. Los integrantes del COMITÉ DE VIGILANCIA no percibirán remuneración alguna por su gestión.”*

- A la fecha de corte de la presente rendición no se ha designado el Comité de Vigilancia.

## **11. ESTADOS FINANCIEROS**

Se adjuntan los estados financieros del fideicomiso con corte al 31 de diciembre de 2024.

## **12. AUDITORIA EXTERNA**

Mediante carta de Instrucción de fecha 25 de septiembre de 2024, la Constituyente/ Beneficiaria del Fideicomiso, instruyó a la fiduciaria se proceda a la suscripción del contrato para auditoría externa por el periodo 2024 con la compañía Moore & Asociados Cía. Ltda.

## **13. CUMPLIMIENTO CON LOS ORGANISMOS DE CONTROL**

La fiduciaria ha dado cumplimiento a lo requerido por los órganos de control correspondientes.

Toda la información contable financiera esta salvaguardada en los libros de la fiduciaria y se encuentra a entera disposición del Beneficiario.

## **14. PLAZO DE ACEPTACIÓN:**

La rendición de cuentas se entenderá aprobada a satisfacción, si no son objetadas dentro de diez días hábiles siguientes a la fecha de notificación. La aprobación expresa o tácita de una rendición de cuentas implica de pleno derecho la aceptación tácita de rendiciones anteriores.

Guayaquil, enero 29 de 2025

Cordialmente,

**p. AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.**  
Ing. Romina Sánchez Amador  
Gerente de Negocios Fiduciarios