



## Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2024-00012959

ECON. HUGO JAVIER RAMÍREZ LUZURIAGA  
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES

### CONSIDERANDO:

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 213, establece: *“Las superintendencias son organismos técnicos de vigilancia, auditoría, intervención y control de las actividades económicas, sociales y ambientales, y de los servicios que prestan las entidades públicas y privadas, con el propósito de que estas actividades y servicios se sujeten al ordenamiento jurídico y atiendan al interés general. Las superintendencias actuarán de oficio o por requerimiento ciudadano. Las facultades específicas de las superintendencias y las áreas que requieran del control, auditoría y vigilancia de cada una de ellas se determinarán de acuerdo con la ley.”*

**Que**, de acuerdo con la disposición general décima octava del Código Orgánico Monetario y Financiero, publicado en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 332 del 12 de septiembre del 2014, la Ley de Mercado de Valores con sus reformas constituyen el Libro 2 de dicho cuerpo normativo.

**Que**, los numerales 7 y 9 del artículo 10 de la Ley de Mercado de Valores, Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, determinan como atribución de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros autorizar, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos, la realización de una oferta pública de valores; y, organizar y mantener el Catastro Público del Mercado de Valores;

**Que**, el Art.12 de la Ley de Mercado de Valores, Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, señala que, para poder efectuar una oferta pública de valores, previamente se deberá cumplir con los requisitos allí señalados.

**Que**, el Art. 13 de la Ley de Mercado de Valores, Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, establece que el prospecto de oferta pública es el documento que contiene las características concretas de los valores a ser emitidos y, en general, los datos e información relevantes respecto del emisor, de acuerdo con las normas de carácter general que al respecto expida la Junta de Política y Regulación Financiera; y, que éste deberá ser aprobado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

**Que**, el artículo 18 de la Ley de Mercado de Valores Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero dispone la obligatoriedad de la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores, de los valores que sean objeto de oferta pública y sus emisores, como requisito previo para participar en los mercados bursátil y extrabursátil; y que el artículo 20 ibídem determina que la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros procederá a la inscripción correspondiente en cuanto las entidades sujetas a su supervisión y control le hayan proporcionado información completa, veraz y suficiente sobre su situación jurídica, económica y financiera y hayan satisfecho, cuando correspondiere, los demás requisitos que establezcan la ley y las normas de aplicación general que se expidan;

**Que**, el Art. 143 de la Ley de Mercado de Valores, Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, dispone respecto de los bienes que son susceptibles de titularizar que el proceso de titularización conlleva la expectativa de generar flujos de efectivo determinables, respecto de los cuales su titular pueda disponer libremente, precisándose en el numeral 1 del primer inciso del predicho artículo, que puede ser de bienes o derechos existentes generadores de flujos



futuros determinables; y, adicionalmente, se precisa que no podrá pesar sobre tales bienes ni sobre los flujos que generen, ninguna clase de gravámenes, limitaciones al dominio, prohibiciones de enajenar, condiciones suspensivas o resolutorias, ni deben estar pendientes de pago, impuesto, tasa o contribución alguna. Y, entre los bienes o activos que podrán estructurarse esos procesos, se prevé en el numeral 5 del tercero inciso del supradicho artículo, que pueda ser sobre los bienes o derechos existentes que posea el originador, susceptibles de generar flujos futuros determinables con base en estadísticas o en proyecciones, según corresponda.

**Que**, a continuación del Art. 159 de la Ley de Mercado de Valores, Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, se dispone las normas especiales que debe cumplir el agente de manejo para procesos de titularización; entre los cuales, se precisa en los numerales 1, 4 y 5 *Ibidem*, el verificar los modelos de negocios sustentados en estudios matemáticos y estadísticos, para determinar que los flujos futuros que se proyectan sean generados por los bienes que existen, o por los derechos ya adquiridos que generarán estos flujos futuros; el constatar que los activos o bienes a titularizar estén libres de gravámenes, limitaciones de dominio, prohibiciones de enajenar o condiciones resolutorias, y que no tengan pendientes de pago los impuestos, tasas y contribuciones; y, la determinación del punto de equilibrio en los procesos que fuera aplicable;

**Que**, a continuación del Art. 159, de la Ley de Mercado de Valores, Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, también se señala, entre las clases de titularizaciones, en el numeral 4 *Ibidem*, la titularización de derechos existentes generadores de flujos futuros o de proyectos susceptibles de generar flujos futuros determinables.

**Que**, el artículo 187 del Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero dispone que los valores sujetos a calificación de riesgo; previamente a su negociación, deberán publicar dicha calificación en la página web de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, de acuerdo a la norma general expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera.

**Que**, mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00094239 del 13 de diciembre de 2023 se dispuso la inscripción del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA COSTA GARDENS** en el Catastro Público del Mercado de Valores, lo cual se realizó el 25 de enero de 2024, bajo No. 2024.G.13.003951. Aquel negocio fiduciario es administrado por **ARAFISA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS**.

**Que**, mediante escritura pública otorgada el **13 de junio de 2024**, en la Notaría Vigésima Tercera del cantón Guayaquil, el Ab. Oscar Vernaza Ghiglione, Presidente de **AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS**, y el **FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA COSTA GARDENS** (representado por **ARAFISA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS**<sup>1</sup>), constituyen el fideicomiso mercantil denominado "**FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN COSTA GARDENS**", entre cuyas características, constan las siguientes:

- En la cláusula segunda se señala que el Agente de Manejo es **AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS**, que el originador es **FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA COSTA GARDENS**, el monto de la titularización es de USD\$5'500.000, el plazo de 1.080 días, tasa de interés del 8.5% anual y fija (considera una base de 30/360 que corresponde a años de 360 días, de 12 meses, con duración de 30 días cada mes).
- En la cláusula cuarta *Ibidem* se establece que se aporta, cede y transfiere, por toda la vigencia de la titularización, el derecho de cobro de: A) las promesas de compraventa de las viviendas que serán entregadas después de septiembre de 2024, las cuales ascienden a USD \$7'380.194,23; B) Las promesas de compraventa que el originador suscriba a futuro, como consecuencia de las ventas de inmuebles efectuadas con relación al proyecto inmobiliario LA COSTA GARDENS.
- En la cláusula décima se establecen como mecanismos de garantía:
  - a) Primera Hipoteca abierta y prohibición de enajenar respecto del inmueble sobre el cual se desarrolla el PROYECTO INMOBILIARIO LA COSTA GARDENS, identificado como solar 4 (antes lote 49) de la manzana

<sup>1</sup> Representada por el Ab. Jorge Toral Zevallos, en su calidad de Gerente General.



31, sector Puerto Hondo, parroquia Tarqui del cantón Guayaquil, provincia del Guayas, valorado<sup>2</sup> en USD \$6'454.572,82.

- b) Fondo de garantía que consiste en un fondo de liquidez, cuya forma de integración, términos y condiciones están estipulados en el numeral Diez.Dos) de la cláusula décima Ibídem.

**Que, el 14 de junio de 2024**, con trámite No. 72379-0041-24, el Ab. Oscar Vernaza Ghiglione, Presidente de **AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**, presentó solicitud de: 1) Aprobación de proceso de Titularización realizado a través del "**FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN INMOBILIARIO LA COSTA GARDENS**" y del contenido del Prospecto de Oferta Pública respectivo; 2) Autorización de la Oferta Pública de valores hasta por el monto de USD \$5'500.000; 3) Inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del supradicho fideicomiso, y de los valores de contenido crediticio hasta por el monto de USD \$5'500.000, denominados VTC-COSTA GARDENS.

**Que, mediante escritura pública otorgada el 25 de junio de 2024** en la Notaría Vigésima Tercera del cantón Guayaquil, el **FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA COSTA GARDENS** (representado por **ARAFISA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS**); BANCO PROCREDIT S.A. (representado por la Sra. Paola Añazco Rubio, en calidad de Apoderada Especial); y, el **FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN COSTA GARDENS (administrado por AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS<sup>3</sup>**, en su calidad de Agente de Manejo del proceso de titularización llevado a cabo a través de este último negocio fiduciario), celebraron aquel instrumento público, en los siguientes términos:

- a) En la primera parte.- En las cláusulas tercera y quinta Ibídem, el **FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA COSTA GARDENS** (representado por **ARAFISA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS**); y, **BANCO PROCREDIT S.A.** (representado por la Sra. Paola Añazco Rubio, en calidad de Apoderada Especial) otorgaron la reforma de la primera hipoteca abierta y prohibición de enajenar del bien inmueble identificado con el código catastral 96-0031-004-0-0-0 y matrícula inmobiliaria 61162, ubicado en el cantón Guayaquil, provincia del Guayas, que fue constituida mediante escritura pública otorgada el 22 de diciembre de 2020 en la Notaría Sexagésimo Octava del cantón Guayaquil; y, la constitución de la segunda hipoteca sobre ese bien inmueble a favor de esa entidad bancaria; de tal manera, que la primera hipoteca abierta y prohibición de enajenar sea exclusivamente para el FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN COSTA GARDENS.
- b) En la segunda parte.- El **FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA COSTA GARDENS** (representado por **ARAFISA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS<sup>4</sup>**); y, el **FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN COSTA GARDENS (administrado por AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS<sup>5</sup>**, en su calidad de Agente de Manejo del proceso de titularización llevado a cabo a través de este último negocio fiduciario), constituyeron primera hipoteca abierta a favor de este último negocio fiduciario, sobre los bienes inmuebles ubicados en el cantón Guayaquil, Provincia del Guayas, identificados con los siguientes códigos catastrales: 96-0031-004-0-0-0, 096-8050-011-0-1-2, 096-8051-001-0-1-2, 096-8051-001-0-1-1, 096-8053-002-0-0-0, 96-8051-002-0-3-2, 096-8051-002-0-2-2, 096-8051-002-0-1-2, 096-8051-001-0-2-1, 096-8053-001-0-0-0, 096-8051-001-0-3-1, 096-8051-001-0-2-2 y 096-8051-001-0-3-2.

**Que, el 28 de junio de 2024** el Comité de Calificación de la compañía **GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A.**, conforme lo prescrito en el artículo 12 del Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, otorgó la calificación "**AAA**" al proceso de titularización de flujos realizado a través del **FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN COSTA GARDENS**; por lo que, en concordancia con el artículo 187 de la Ley de Mercado de Valores, previamente a la negociación de los valores sujetos a la calificación de riesgo, deberá publicarse dicha calificación en la página web de la Superintendencia de Compañías y Valores.

**Que, el 04, 15, 16 y 19 de julio de 2024**, bajo trámite 72379-0041-24, los señores Juan Carlos Peralvo, Carlos Moreno (autorizado en la comunicación del 14 de junio de 2024 por AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS) y Romina Sánchez (en calidad de

<sup>2</sup> Como habilitante consta el acta de junta del FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA COSTA GARDENS, del 12 de junio de 2024, en cuyo segundo punto, se conoció y resolvió la constitución de primera hipoteca a favor del "Fideicomiso de Titularización y segunda hipoteca al actual acreedor Banco ProCredit S.A., sobre el inmueble de propiedad del Fideicomiso" (SIC)

<sup>3</sup> Representada por el Ab. Oscar Vernaza Ghiglione, en su calidad de Presidente.

<sup>4</sup> Representada por el Ab. Jorge Toral Zevallos, en su calidad de Gerente General.

<sup>5</sup> Representada por el Ab. Oscar Vernaza Ghiglione, en su calidad de Presidente.



apoderada general de esa fiduciaria), presentaron información complementaria en este trámite.

**Que**, mediante Oficio Nos. SCVS-INMV-DNAR-2024-00094503-O del **12 de agosto de 2024** se requirió que se presente la inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil de la escritura pública otorgada el **25 de junio de 2024** en la **Notaría Vigésima Tercera** del cantón Guayaquil, que contiene la reforma de la primera hipoteca abierta y prohibición de enajenar y de constitución de primera hipoteca abierta y prohibición de enajenar, que otorga el **FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA COSTA GARDENS, BANCO PROCREDIT S.A.** y el **FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN COSTA GARDENS**.

**Que**, el 28 de agosto de 2024, con trámite No. 72379-0041-24, el Ab. Oscar Vernaza Ghiglione, Presidente de **AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**, en respuesta al Oficio No. SCVS-INMV-DNAR-2024-00094503-O de 12 de agosto de 2024, remitió el primer testimonio de la escritura pública otorgada el **25 de junio de 2024** en la **Notaría Vigésima Tercera** del cantón Guayaquil, que contiene la reforma de la primera hipoteca abierta y prohibición de enajenar y de constitución de primera hipoteca abierta y prohibición de enajenar, que otorga el **FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA COSTA GARDENS, BANCO PROCREDIT S.A.** y el **FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN COSTA GARDENS**, que fue **marginada el 12 de julio de 2024** en la **Notaría Sexagésima Octava** del cantón Guayaquil, en la matriz de la constitución de hipoteca abierta celebrada el 22 de diciembre de 2020; y, producto de lo cual, se constituyó primera hipoteca a favor del **FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN COSTA GARDENS**.

**Que**, mediante Informe No. SCVS.INMV.DNAR.2024.352 de **28 de agosto de 2024**, la Dirección Nacional de Autorización y Registro concluyó: *“De la revisión de la documentación remitida dentro del trámite No. 72379-0041-24, por el Ab. Oscar Vernaza Ghiglione, Presidente de AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., quien a su vez es representante legal del FIDEICOMISO TITULARIZACION COSTA GARDENS”, cuyo análisis ha sido constreñido al Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros y Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, se concluye que se ha superado las observaciones notificadas con Oficio No. SCVS-INMV-DNAR-2024-00094503-O de 12 de agosto de 2024, por lo que es procedente:* 1) *La aprobación de proceso de Titularización realizado a través del "FIDEICOMISO TITULARIZACION COSTA GARDENS" y del contenido del Prospecto de Oferta Pública respectivo;* 2) *La autorización de la Oferta Pública de valores hasta por el monto de USD \$5'500.000;* y, 3) *La inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del supradicho fideicomiso, y de los valores de contenido crediticio hasta por el monto de USD \$5'500.000, denominados VTC-COSTA GARDENS.”*

En ejercicio de las atribuciones conferidas en el Libro 2 del Código Orgánico Monetario y Financiero; y, la Resolución No. SCVS-INAF-DNTH-2022-0189 de fecha mayo 13 de 2022.

#### RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO.- APROBAR** el proceso de **TITULARIZACIÓN** hasta por la suma de **USD \$5'500.000,00**, llevado a cabo a través del fideicomiso mercantil denominado **“FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN COSTA GARDENS”**; así como el contenido del respectivo Prospecto de Oferta Pública, en los términos constantes en las escrituras públicas mencionadas en los considerandos de la presente Resolución, cuyo fideicomitente y originador es el fideicomiso mercantil irrevocable denominado **“FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA COSTA GARDENS”** (representado por ARAFISA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS); y el agente de manejo la compañía AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.



**SUPERINTENDENCIA**  
DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS

**ARTÍCULO SEGUNDO.- AUTORIZAR** la Oferta Pública de los Valores que se emitan, dentro del referido proceso de **TITULARIZACIÓN**, por el monto de hasta **USD \$5'500.000,00**, en los términos constantes en las escrituras públicas mencionadas en los considerandos de la presente Resolución.

**ARTÍCULO TERCERO.- DISPONER** la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores, al fideicomiso mercantil denominado "**FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN COSTA GARDENS**"; y, los valores VTCs a emitirse por el monto de hasta **USD \$5'500.000,00**, denominados: "**VTC-COSTA GARDENS**", que por ser una emisión desmaterializada, estarán representados en anotaciones en cuenta en el **DEPÓSITO CENTRALIZADO DE COMPENSACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE VALORES DECEVALE S.A.**

**ARTÍCULO CUARTO. - DISPONER** que la presente Resolución, así como el extracto de la calificación de riesgo se publiquen en la página web de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en forma previa a las inscripciones correspondientes.

**ARTICULO QUINTO. - NOTIFICAR** con la presente resolución al representante legal de la compañía **AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**, y a las bolsas de valores del país.

**ARTÍCULO SEXTO.- DISPONER** que el representante legal de la compañía **AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**, publique la presente resolución y el extracto de la Calificación de Riesgo, en la página web de su representada al siguiente día hábil de la publicación referida en el Artículo Cuarto.

**ARTICULO SEPTIMO. - DISPONER** que la Notaría Vigésima Tercera del cantón Guayaquil, tome nota al margen de la escritura pública que contiene el contrato de fideicomiso mercantil denominado "**FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN COSTA GARDENS**, del contenido de la presente Resolución y sienta en las copias las razones respectivas según corresponda. Una copia certificada de la escritura con las correspondientes marginaciones deberá ser remitida a esta Institución.

**ARTÍCULO OCTAVO. -** La Oferta Pública que se autoriza a través de la presente resolución tiene un plazo de vigencia de hasta nueve meses calendario, contados a partir de la fecha de su expedición, esto es, hasta el **29 de mayo de 2025**.

**COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE. -** Dada y firmada en la ciudad de Santiago de Guayaquil, en la Oficina Matriz de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, el **29 de agosto de 2024**.

**ECON. HUGO JAVIER RAMÍREZ LUZURIAGA**  
**INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES**

LCC/LRM/JOP/SJB  
Trámite No. 72379-0041-24  
RUC de fideicomiso originador No. 0993289760001  
RUC de fideicomiso que titulariza No. 0993391388001