

## **Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2025-00024682**

**JAIME ORELLANA SAMPEDRO**  
**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 2 del primer inciso del predicho artículo, que puede ser de derechos de cobro sobre ventas futuras esperadas; 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 6 del tercer inciso del supradicho artículo, que pueda ser de derechos de cobro sobre ventas futuras esperadas.

**Que** en el último inciso del Art.151 de la Ley de Mercado de Valores, Libro II del Código Orgánico



**SUPERINTENDENCIA**  
DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS

Monetario y Financiero, se dispone que todos los valores que se emitan como consecuencia de procesos de titularización, deberán contar al menos con una calificación emitida por una de las calificadoras de riesgo legalmente establecidas y autorizadas para tal efecto; y, que cuando se emita la calificación de riesgo, ésta deberá indicar los factores que se tuvieron en cuenta para otorgarla y adicionalmente deberá referirse a la legalidad y forma de transferencia de los activos al patrimonio autónomo.

**Que** a continuación del Art. 159 de la Ley de Mercado de Valores, Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, se señala entre las clases de titularizaciones, en el numeral 5 Ibídem, la titularización de **derechos de cobro sobre ventas futuras esperadas**, indicándose que consiste en la emisión de valores con cargo a un patrimonio de propósito exclusivo constituido con la transferencia de derechos de cobro sobre ventas futuras esperadas de bienes que estén en el comercio y sobre servicios públicos. Para la titularización de derechos de cobro sobre ventas futuras esperadas de bienes se debe contar expresamente con la garantía solidaria del originador, así como con otro mecanismo de garantía específica que cubra el monto en circulación de la emisión.

**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** en el Art. 1, Sección I, Capítulo V, Título II de la Codificación de resoluciones, monetarias, financieras de valores y seguros, se regula el procedimiento para la autorización de emisión de valores derivados de un proceso de titularización, disponiéndose en los literales d) y f) Ibídem que para efectuar oferta pública de estos valores, se deberá presentar a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros la información que allí se señala, cuya responsabilidad de elaboración, análisis y verificación corresponderá al agente de manejo, entre la cual, dentro de la información adicional para titularización de flujos de fondos, que para procesos de titularización de **derechos de cobro sobre ventas futuras esperadas**, deberá presentar una declaración bajo juramento otorgada ante Notario Público por el representante legal del originador en la que detalle los activos libres de todo tipo de gravámenes, limitaciones al dominio o prohibiciones de enajenar y su valor en libros, con el compromiso de reposición y mantenimiento; y, que para los procesos de titularización **que estén respaldados con una garantía real no requerirán la presentación de la declaración indicada.**

**Que** en el numeral Seis.Uno.Cuatro) de la cláusula Sexta de la escritura pública otorgada el **25 de abril de 2025**, en la Notaría Octogésima Primera del cantón Guayaquil, el **CLUB DEPORTIVO ESPECIALIZADO FORMATIVO “LACOSTA COUNTRY CLUB”**<sup>1</sup>, en calidad de originador del **“FIDEICOMISO DE TITULARIZACION PRIMERA EMISION DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB”**, declaró bajo juramento, que *“los bienes y derechos aportados, así como los que gravará en garantía, no se encuentran sujetos a gravamen alguno, prohibición, pleito o limitación de dominio, ni vicios que limiten su transferencia o constitución de gravamen”*.

**Que** mediante escritura pública otorgada el **25 de abril de 2025**, en la Notaría Octogésima Primera del cantón Guayaquil, el Sr. Raúl Basantes Chiluiza, Presidente del **CLUB DEPORTIVO ESPECIALIZADO FORMATIVO “LACOSTA COUNTRY CLUB”** (en calidad de originador); y, el Ab. Rafael Sandoval, Gerente General de **ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.** (en calidad de agente de manejo), constituyen el fideicomiso mercantil denominado **“FIDEICOMISO DE TITULARIZACION PRIMERA EMISION DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB”**, entre cuyas características, constan las siguientes:

Monto de la emisión:	Hasta USD \$3.500.000. ( Referencia está en Anexo A del contrato de <b>“FIDEICOMISO DE TITULARIZACION PRIMERA EMISION DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB”</b> )
Series:	“A”, “B”, “C”, “D”. (Referencia está en Anexo A del contrato de <b>“FIDEICOMISO DE TITULARIZACION PRIMERA EMISION DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB”</b> )

<sup>1</sup> Representado por su Presidente, Sr. Raúl Basantes Chiluiza autorizado por la Asamblea General Extraordinaria del Club, reunida el 02 de abril de 2024



**SUPERINTENDENCIA**  
DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS

Denominaciones de los valores de contenido crediticio:	VTC-A-LC" de la Serie A; "VTC-B-LC" de la Serie B; "VTC-C-LC" de la Serie C; "VTC-D-LC" de la Serie D. (Referencia está en Anexo A del contrato de "FIDEICOMISO DE TITULARIZACION PRIMERA EMISION DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB")
Plazos por series:	Serie A: 361 días; Serie B: 540 días; Serie C: 720 días; Serie D: 1080 días. (Referencia consta en Anexo A del contrato de "FIDEICOMISO DE TITULARIZACION PRIMERA EMISION DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB")
Tasas de interés:	Serie A: 10%; Serie B: 10.50%; Serie C: 10.75%; Serie D: 11%. Todas las tasas son anuales y fijas. Referencia consta en Anexo A del contrato de "FIDEICOMISO DE TITULARIZACION PRIMERA EMISION DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB")
Pago de capital y de intereses:	Serie A: al vencimiento; Serie B: semestral; Serie C: semestral; Serie D: Trimestral. (Referencia está en Anexo A del contrato de "FIDEICOMISO DE TITULARIZACION PRIMERA EMISION DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB")
Período de gracia de capital:	Serie A: no; Serie B: no; Serie C: no; Serie D: 1 Trimestre. Referencia está en Anexo A del contrato de "FIDEICOMISO DE TITULARIZACION PRIMERA EMISION DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB")
Activo titularizado:	Derecho de cobro generados por el cobro del valor de las membresías por parte de los aspirantes a socios. No se incluye las cuotas ordinarias y extraordinarias que establezca el Directorio del CLUB DEPORTIVO ESPECIALIZADO FORMATIVO "LACOSTA COUNTRY CLUB". (Referencia consta en la cláusula Segunda del contrato de "FIDEICOMISO DE TITULARIZACION PRIMERA EMISION DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB")

**Que el 08 de mayo de 2025** el comité de calificación de riesgos 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 DE TITULARIZACION PRIMERA EMISION DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB**; 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** mediante escritura pública otorgada el **21 de mayo de 2025** en la Notaría Octogésima Primera del cantón Guayaquil, el Sr. Raúl Basantes Chiluiza, Presidente del **CLUB DEPORTIVO ESPECIALIZADO FORMATIVO " LACOSTA COUNTRY CLUB"**<sup>2</sup>, en calidad de "deudor hipotecario"; y, el Abg. Rafael Sandoval, Gerente General de **ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**, en representación del "**FIDEICOMISO DE TITULARIZACION PRIMERA EMISION DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB**", en calidad de "acreedor hipotecario", constituyeron contrato de hipoteca para garantizar el pago de capital e intereses de los valores que emita ese negocio fiduciario sobre el bien inmueble identificado como Lote<sup>3</sup> de terreno No. 6, Manzana 618, Conjunto Habitacional La Costa Country Club, parroquia Urbana Tarqui, provincia Guayas, Código Catastral No. 96-0618-000-0-0-0. Este acto se inscribió el 03 de junio de 2025 en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil.

**Que el 12 y 16 de mayo de mayo de 2025**, con trámite No. 55379-0041-25, el Sr. Raúl Basantes Chiluiza, Presidente del **CLUB DEPORTIVO ESPECIALIZADO FORMATIVO " LACOSTA COUNTRY CLUB"**; el Abg. Rafael Sandoval, Gerente General de **ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.** (Agente de Manejo); y, **PICAVALL CASA DE VALORES S.A.** (en calidad de estructurador financiero) suscriben solicitud: 1) Aprobación de proceso de Titularización realizado a través del "**FIDEICOMISO DE TITULARIZACION PRIMERA EMISION DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB**" y del contenido del Prospecto de Oferta Pública respectivo; 2) Autorización de la Oferta Pública de valores hasta por el monto de USD\$3'500.000; 3) Inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del supradicho fideicomiso, de los valores de

<sup>2</sup> Autorizado por la Asamblea General Extraordinaria del Club, reunida el 02 de abril de 2024

<sup>3</sup> Entre los documentos habilitantes de la escritura pública de hipoteca otorgada el 21 de mayo de 2025 en la Notaría Octogésima Primera del cantón Guayaquil, consta **Comprobante de pago 30299971 del 22 de abril de 2025 emitido por la M.I. Municipalidad de Guayaquil**, en que se precisa que el valor de esta propiedad es de USD\$ 5'978.665,76



**SUPERINTENDENCIA**  
DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS

contenido crediticio hasta por el monto de US\$3'500.000, denominados "VTC-A-LC" de la Serie A; "VTC-B-LC" de la Serie B; "VTC-C-LC" de la Serie C; "VTC-D-LC" de la Serie D, y de **CLUB DEPORTIVO ESPECIALIZADO FORMATIVO "LACOSTA COUNTRY CLUB"**, en calidad de originador.

**Que** mediante Oficio No. SCVS-INMV-DNAR-2025-00048693-O de **29 de mayo de 2025** se notificaron observaciones a la compañía **ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**, oficio que fue atendido con fecha **06 de junio de 2025**, bajo trámite número 55379-0041-25, por el Abg. Cristian Crespo, en representación de PICAVAL CASA DE VALORES S.A.; y, el **09 de junio del 2025**, bajo trámite 69723-0041-25, por la Abg. María Fernanda Argotty Mendoza, Apoderada Especial de ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

**Que** mediante Informe No. SCVS.INMV.DNAR.2025.157 de 23 de junio de 2025, la Dirección Nacional de Autorización y Registro concluyó que se han superado las observaciones notificadas con Oficio No. SCVS-INMV-DNAR-2025-00048693-O de 29 de mayo de 2025, por lo que es procedente: 1) La aprobación de proceso de Titularización realizado a través del " FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN PRIMERA EMISIÓN DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB " y del contenido del Prospecto de Oferta Pública respectivo; 2) La autorización de la Oferta Pública de valores hasta por el monto de USD\$3'500.000; y, 3) La inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del supradicho fideicomiso, de los valores de contenido crediticio hasta por el monto de US\$3'500.000, denominados "VTC-A-LC" de la Serie A; "VTC-B-LC" de la Serie B; "VTC-C-LC" de la Serie C; "VTC-D-LC" de la Serie D; así como del CLUB DEPORTIVO ESPECIALIZADO FORMATIVO "LACOSTA COUNTRY CLUB", como originador.

En ejercicio de las atribuciones conferidas en el Libro 2 del Código Orgánico Monetario y Financiero; y, la Resolución No. SCVS-INAFA-DNTH-2025-0106 de 14 de marzo de 2025,

#### **RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.- APROBAR** el proceso de titularización de derechos de cobro sobre ventas futuras esperadas hasta por la suma de tres millones quinientos mil dólares de los Estados Unidos de América (USD \$ 3'500.000,00) llevado a cabo a través del fideicomiso mercantil irrevocable denominado "**FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN PRIMERA EMISIÓN DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB**", representado por la compañía **ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**, en su calidad de agente de manejo, en los términos de la escritura pública otorgada el 25 de abril de 2025 en la Notaría Octogésima Primera del cantón Guayaquil, cuyo originador es el **CLUB DEPORTIVO ESPECIALIZADO FORMATIVO "LACOSTA COUNTRY CLUB"**.

**ARTÍCULO SEGUNDO.- AUTORIZAR** la oferta pública de los valores denominados "VTC-A-LC" de la Serie A; "VTC-B-LC" de la Serie B; "VTC-C-LC" de la Serie C; "VTC-D-LC" de la Serie D, que emitirá el fideicomiso mercantil irrevocable denominado "**FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN PRIMERA EMISIÓN DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB**", dentro del referido proceso de titularización hasta por la suma de tres millones quinientos mil dólares de los Estados Unidos de América (USD \$ 3'500.000,00).

**ARTÍCULO TERCERO.- APROBAR** el contenido del prospecto de oferta pública de los valores a emitirse como consecuencia del proceso de titularización de derechos de cobro sobre ventas futuras esperadas realizado a través del fideicomiso mercantil irrevocable denominado "**FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN PRIMERA EMISIÓN DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB**", presentado por la compañía **ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**, en su calidad de agente de manejo de dicho proceso.

**ARTÍCULO CUARTO.- INSCRIBIR** en el Catastro Público del Mercado de Valores al fideicomiso mercantil irrevocable denominado "**FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN PRIMERA EMISIÓN DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB**"; y, a los valores denominados "VTC-A-LC" de la Serie A; "VTC-B-LC" de la Serie B; "VTC-C-LC" de la Serie C; "VTC-D-LC" de la Serie D, a emitirse como producto del proceso de titularización de derechos de cobro sobre ventas futuras esperadas realizado a través del fideicomiso mercantil irrevocable en mención, hasta por la suma de tres millones



**SUPERINTENDENCIA**  
DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS

quinientos mil dólares de los Estados Unidos de América (USD \$ 3'500.000,00), 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.; y, al **CLUB DEPORTIVO ESPECIALIZADO FORMATIVO “ LACOSTA COUNTRY CLUB”**, en calidad de originador.

**ARTÍCULO QUINTO.- NOTIFICAR** con la presente resolución a los representantes legales de **CLUB DEPORTIVO ESPECIALIZADO FORMATIVO “ LACOSTA COUNTRY CLUB”**, la compañía **ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**, y a las bolsas de valores del país, con el contenido de la presente Resolución.

**ARTICULO SEXTO.- DISPONER** que previo a la negociación de los “**VTC-A-LC**” de la Serie A; “**VTC-B-LC**” de la Serie B; “**VTC-C-LC**” de la Serie C; “**VTC-D-LC**” de la Serie D, se publique la presente resolución y el resumen de la calificación de riesgo inicial de ese proceso de titularización, en la página web institucional.

**ARTICULO SÉPTIMO.- DISPONER** que el representante legal de la compañía **ZION 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 precedente.

**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 **23 de marzo de 2026**.

**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, **23 de junio de 2025**.

**JAIME ORELLANA SAMPEDRO**  
**INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES**

*LCC/ RJEC/SJB*  
*Trámites Nos. 55379-0041-25 y 69723-0041-25*  
*RUC de fideicomiso que titulariza No. 0993398705001*  
*RUC del originador No. 0991500774001*