

**FIDEICOMISO MERCANTIL ALCIVAR TOWN**  
**INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA**  
**DICIEMBRE 31 DEL 2023**

## FIDEICOMISO MERCANTIL ALCIVAR TOWN

### INFORMACION FINANCIERA SUPLEMENTARIA

DICIEMBRE 31 DEL 2023

#### CONTENIDO:

#### PARTE I OTROS REQUISITOS LEGALES Y REGULADORES

- Informe de los auditores independientes sobre la información financiera suplementaria.
  - Anexo 1 - Cumplimiento sobre si las actividades se enmarcan en la ley.
  - Anexo 2 - Cumplimiento sobre las obligaciones establecidas por la ley.
  - Anexo 3 - Cumplimiento respecto a la presentación, Revelación y bases de reconocimiento como activos en los estados financieros de las cuentas por cobrar a empresas vinculadas.
  - Anexo 4 - El negocio fiduciario refleja el cumplimiento del objeto del Fideicomiso.
  - Anexo 5 - Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato de Fideicomiso.
  - Anexo 6 - Opinión sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario.
  - Anexo 7 - Revelación de los hechos o situaciones que impiden el normal desarrollo del negocio fiduciario y que retardan, o pueden retardar de manera sustancial, su ejecución y/o terminación del mismo.
- Opinión de los auditores independientes sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias.
- Opinión de los auditores independientes sobre el cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores.

#### PARTE II DECLARACIÓN

- Declaración juramentada de los auditores independientes

#### Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
Fideicomiso	-	Fideicomiso Mercantil Alcivar Town
Administradora	-	Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

**PARTE I: OTROS REQUISITOS LEGALES Y REGULADORES**

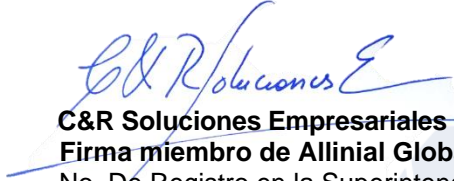
## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA

A los Constituyentes y Beneficiarios del:  
**FIDEICOMISO MERCANTIL ALCIVAR TOWN**

Guayaquil, 25 de abril del 2024

1. En relación con nuestra auditoría de los estados financieros del **FIDEICOMISO MERCANTIL ALCIVAR TOWN** al 31 de diciembre del 2023, sobre los cuales hemos emitido nuestro informe que contiene una opinión no modificada, de fecha 25 de abril del 2024, también hemos auditado la información financiera suplementaria contenida en los anexos 1 a 7.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) y con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros básicos tomados en conjunto. Estas normas requieren que una auditoría sea planificada y realizada para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas, y comprende la aplicación de procedimientos, destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Una auditoría de estados financieros no tiene como propósito específico establecer la existencia de instancias de incumplimientos de las normas legales que sean aplicables a la entidad auditada salvo que, con motivo de eventuales incumplimientos, se distorsione significativamente la situación financiera, el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo. En tal sentido, como parte de la obtención de la certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, efectuamos pruebas de cumplimiento en relación a las obligaciones establecidas en la Ley de Compañías y la Ley de Mercado de Valores. La información financiera suplementaria contenida en los anexos 1 a 7 arriba mencionados, se presenta en cumplimiento con lo establecido en la Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera y no se requiere como parte de los estados financieros básicos. El **FIDEICOMISO MERCANTIL ALCIVAR TOWN** es responsable de la preparación y presentación razonable de esta información financiera suplementaria de acuerdo con las normas establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.
3. En nuestra opinión, la información financiera suplementaria mencionada en el párrafo 1 anterior, ha sido preparada razonablemente en todos sus aspectos importantes de acuerdo con las normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.
4. Este informe se emite exclusivamente para información y uso de la administración del **FIDEICOMISO MERCANTIL ALCIVAR TOWN** y para su presentación ante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en cumplimiento de las disposiciones emitidas por esta entidad de control; y no debe ser utilizado para otros propósitos.

José R. Cazar G.  
**Representante Legal**  
**Registro profesional No 25013**



**C&R Soluciones Empresariales S.A.**  
**Firma miembro de Allinial Global**  
No. De Registro en la Superintendencia  
de Compañías: SC-RNAE-2-772

**FIDEICOMISO MERCANTIL ALCIVAR TOWN****CUMPLIMIENTO SOBRE SI LAS ACTIVIDADES SE ENMARCAN EN LA LEY****DICIEMBRE 31 DEL 2023**

A continuación, se detallan las principales leyes aplicables

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
Las actividades del Fideicomiso Mercantil Alcivar Town al 31 de diciembre del 2023, dieron cumplimiento a lo establecido en:			
• Ley de Compañías.	X		
• Ley de Mercado de Valores.	X		
• Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera	X		

Preparado por:

---

**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
**Contadora General**  
**Fideicomiso Mercantil Alcivar Town**

**FIDEICOMISO MERCANTIL ALCIVAR TOWN****CUMPLIMIENTO SOBRE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS POR LA LEY****DICIEMBRE 31 DEL 2023**

A continuación, se detallan las principales leyes aplicables

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
El Fideicomiso Mercantil Alcivar Town al 31 de diciembre del 2023 dio cumplimiento a las obligaciones establecidas en:			
• Ley de Compañías.	X		
• Ley de Mercado de Valores.	X		
• Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.	X		

Preparado por:

---

**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
**Contadora General**  
**Fideicomiso Mercantil Alcivar Town**

**FIDEICOMISO MERCANTIL ALCIVAR TOWN**

**CUMPLIMIENTO RESPECTO A LA PRESENTACIÓN, REVELACIÓN Y BASES DE RECONOCIMIENTO COMO ACTIVOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LAS CUENTAS POR COBRAR A EMPRESAS VINCULADAS.**

**DICIEMBRE 31 DEL 2023**

El informe, de fecha 25 de abril del 2024, de los auditores independientes sobre la presentación, revelación y reconocimiento de los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2023, contienen una opinión no modificada y se presenta por separado.

Preparado por:

---

**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
**Contadora General**  
**Fideicomiso Mercantil Alcivar Town**

**FIDEICOMISO MERCANTIL ALCIVAR TOWN****EL NEGOCIO FIDUCIARIO REFLEJA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL FIDEICOMISO****DICIEMBRE 31 DEL 2023**

A continuación, se detalla el objeto del Fideicomiso que consta en la correspondiente escritura de constitución, el cual, según se evidencia en su contabilidad, se ha dado cumplimiento:

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p><b><u>Objeto del Fideicomiso:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>El Fideicomiso fue constituido como un mecanismo idóneo para administrar los recursos necesarios y llevar a cabo las gestiones e instrucciones establecidas en este contrato con el fin de coadyugar al desarrollo del Proyecto inmobiliario.</li> </ul> <p>Adicionalmente ver Anexo 5.</p>	X		

Preparado por:

---

**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
**Contadora General**  
**Fideicomiso Mercantil Alcivar Town**



## FIDEICOMISO MERCANTIL ALCIVAR TOWN

## CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

DICIEMBRE 31 DEL 2023

A continuación, se detallan las instrucciones establecidas en el contrato de fideicomiso, sobre las cuales, el Agente de Manejo ha dado cumplimiento:

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso:               <ul style="list-style-type: none"> <li>i) El inmueble y los recursos dinerarios que transfiere el Constituyente a la suscripción del presente instrumento y los que aporte en el futuro para el desarrollo de su objeto, entre los que podrá encontrarse los recursos necesarios para cubrir todo tipo de egresos o gastos que requiera realizar el Fideicomiso Mercantil.</li> <li>ii) Todos los activos que se generen durante el desarrollo de su objeto y/o que se aporte al Fideicomiso por parte del Constituyente.</li> <li>iii) El inmueble descrito en el numeral cinco. Dos de la cláusula quinta del presente contrato será registrado contablemente el valor del avalúo pericial que es entregado en acto separado a la Fiduciaria.</li> </ul> </li> <li>• Abrir cuentas corrientes, de ahorros o cualquier otro instrumento financiero que sean necesarios para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso y del proyecto, en las instituciones financieras públicas y/o privadas que sean determinadas por el Constituyente, observando las limitaciones, autorizaciones o requerimientos legales que se requiera cumplir para abrir dichas cuentas bancarias. La calificación mínima de las entidades financieras públicas o privadas en las que se mantengan dichas cuentas o instrumentos financieros deberá ser de A más (A+), salvo que exista el requerimiento de calificaciones superiores por parte del Beneficiario, cuya única firma autorizada será la de la Fiduciaria.</li> <li>• Invertir los recursos dinerarios que existan en las cuentas bancarias del Fideicomiso, conforme a las instrucciones que reciba del Beneficiario, cumpliendo con la normativa legal aplicable. La calificación mínima de las entidades en las que se mantengan dichas inversiones deberá ser de A+, salvo que exista el requerimiento de calificaciones superiores por parte del Beneficiario. En caso de que se requiera inversiones</li> </ul>	X		
			X

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>en otras instituciones se requerirá la aprobación expresa del Beneficiario.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Suscribir con las personas que sean designadas por el Beneficiario los contratos de Comercialización, Construcción, Fiscalización, Gerencia de Proyecto, Planificación Arquitectónica, Promoción Inmobiliaria y los demás contratos que sean necesarios para el desarrollo del proyecto, conforme a las instrucciones, términos y condiciones que sean aprobados por el Beneficiario.</li> <li>Celebrar con Promitentes Compradores y/o Compradores designados por el Comercializador, bajo las políticas y demás condiciones aprobadas por el Beneficiario, contratos de Promesa De Compraventa y/o Compraventa sobre bienes determinados e individualizados dentro del proyecto. Se establece expresamente que en los contratos de Promesa de Compraventa y/o Compraventa se deberá: (i) Enunciar en forma clara y precisa las obligaciones y derechos de las partes, a efectos de poder exigir su cumplimiento; (ii) Incluir una cláusula en la que los Promitentes Compradores y/o Compradores se obliguen a pagar directamente al Fideicomiso el valor proveniente de la negociación; y, (iii) Señalar expresamente que la cesión de derechos de dichos contratos, no será registrada o aceptada por el Fideicomiso, si no ha contado con la expresa y previa autorización del Comercializador, según las condiciones aprobadas por el Beneficiario.</li> <li>En caso de incumplimiento de los Promitentes Compradores de las obligaciones que asumieron en la Promesa De Compraventa, dar por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas Promesas De Compraventa con las personas que designe el Comercializador, cumpliendo con las políticas y las condiciones que haya fijado el Beneficiario.</li> <li>Recibir de los Promitentes Compradores el dinero que éstos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las promesas de compraventa, recursos que podrán ser devueltos al correspondiente Promitente Comprador en caso de no haberse cumplido el punto de equilibrio, incluyendo los intereses que se hayan generado por la inversión de tal dinero, de los que se deducirán las multas, intereses moratorios, tributos , comisiones y demás gastos que se hayan ocasionado por dichas promesas. Mientras no se certifique el punto de equilibrio, los recursos entregados por los Promitentes Compradores no podrán ser utilizados para el desarrollo del proyecto y deberán mantenerse invertidos cumpliendo con lo previsto en el número ocho.tres de esta cláusula.</li> </ul>	X		
	X		
			X
	X		



CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>numerales (i) y (ii) que anteceden, no podrán ser cubiertos con los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores y/o Compradores, los que únicamente podrán ser utilizados para el desarrollo del proyecto inmobiliario cuando se haya certificado su punto de equilibrio. (iii) Se deberá realizar los egresos correspondientes a las obras de construcción, en caso de haberse declarado el cumplimiento del punto de equilibrio del proyecto inmobiliario, para lo cual podrán utilizarse no solamente los recursos aportados por el Constituyente sino también los que hayan sido entregados por los Promitentes Compradores y/o Compradores, así como, todos los demás recursos que existan en el Fideicomiso. Se establece, además, expresamente, que en caso de que se haya declarado el cumplimiento del punto de equilibrio del proyecto, el Constituyente deberá realizar todos los aportes adicionales que sean necesarios para que se pueda terminar y concluir el proyecto inmobiliario, dichos aportes podrán consistir en recursos, dinero, construcciones, obras y demás bienes o servicios que se requieran para el proyecto.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Para la realización de los egresos referidos en el numeral Ocho.Nueve.Seis (8.9.6) de esta cláusula, se deberá contar con el previo visto bueno del Gerente del Proyecto y del Fiscalizador, conforme corresponda, quienes deberán sujetarse para ello al presupuesto que haya sido aprobado por parte del Beneficiario.</li> <li>• Verificar a través del Gerente del Proyecto y/o del Fiscalizador, conforme les corresponda, que los fondos entregados por el Fideicomiso al constructor y/o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo del proyecto han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados con las planillas, facturas, recibos y/o comprobantes originales y demás respaldos o sustentos que sean legalmente exigibles. De existir alguna observación o duda respecto de la utilización de dichos fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración del Beneficiario para que se resuelva lo conveniente.</li> <li>• Verificar a través de informes presentados por el Gerente del Proyecto y/o el Fiscalizador que el cronograma de obra y el presupuesto del proyecto aprobados por el Beneficiario estén siendo cumplidos. De existir retrasos en el cronograma de obra o en caso de que el presupuesto no esté siendo cumplido, la Fiduciaria informará sobre estos aspectos al Beneficiario para que éste tome las medidas que correspondan.</li> </ul>			X
			X
			X

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verificar y aceptar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio del proyecto inmobiliario, dentro de los plazos señalados en la cláusula novena del presente instrumento. <ul style="list-style-type: none"> <li>i) En caso de que la Fiduciaria verifique que no se ha cumplido el punto de equilibrio del proyecto inmobiliario, si aún no se han iniciado las obras de construcción con recursos del Constituyente, la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso, conforme a las instrucciones que reciba del Beneficiario, podrá: i) dar por terminado los contratos celebrados con los contratistas del proyecto y liquidar cualquier saldo pendiente, conforme le corresponda al Fideicomiso. li) restituir a los Promitentes Compradores el dinero transferido por éstos al Fideicomiso, conforme a lo previsto en el numeral ocho.siete de esta clausula. lii) restituir el inmueble al Constituyente Aportante. Los costos, gastos de honorarios y tributos que demanden esta restitución serán de cuenta del constituyente aportante, que también tendrán que asumir los demás gastos que se haya comprometido a pagar conforme lo previsto en este contrato.</li> <li>ii) En caso de que el Beneficiario y la Fiduciaria certifiquen y aprueben que si se ha cumplido el punto de equilibrio del proyecto inmobiliario, se deberán realizar los egresos correspondientes a las obras de construcción respectivas, para lo cual, podrán utilizarse no solamente los recursos aportados por el Constituyente sino también los que hayan sido entregados por los Promitentes Compradores y/o Compradores, así como, todos los demás recursos que existan en el Fideicomiso.</li> </ul> </li> <li>• Previo informe del Fiscalizador y aprobación del Beneficiario, el Fideicomiso procederá a suscribir con el Constructor, el Fiscalizador y el Gerente de Proyecto el (las) acta (s) de entrega recepción provisional y el (las) acta (s) de entrega recepción definitiva del proyecto, cuando se haya concluido con su construcción.</li> <li>• Celebrar con los Promitentes Compradores, que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la celebración de las promesas de compraventa, las escrituras de compraventa de los bienes determinados e individualizados del respectivo proyecto que prometieron comprar y, a través del constructor y con presencia del gerente de proyecto, hacer la entrega recepción provisional de la construcción de la respectiva unidad inmobiliario. La celebración de las escrituras de compraventa se efectuará una vez que los Promitentes Compradores hayan cumplido</li> </ul>			X
	X		
			X
			X

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>y/o hayan afianzado debidamente el pago del precio pactado en los contratos de promesa de compraventa y/o compraventa, así como, las demás obligaciones pactadas en dichos contratos. En los contratos mencionados se deberá estipular expresamente que el(los) constructor(es) asuma(n) la obligación de responder frente al Fideicomiso, los Promitentes Compradores, compradores o terceros relacionados con el Fideicomiso, por vicios de la construcción o de los materiales utilizados en ella durante el plazo contemplado en el artículo uno mil novecientos treinta y siete, numeral tres códigos civiles.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Restituir o transferir a título de Fideicomiso mercantil a favor del Constituyente y/o Beneficiario, o a favor de la persona natural o jurídica que éste instruya, de conformidad a lo establecido en presente contrato, los derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso que corresponda, sean estos bienes o recursos del Fideicomiso que correspondan a los aportes realizados a dicho patrimonio autónomo según lo estipulado en el contrato de Fideicomiso y/o contrato de cesión de derechos y que hayan quedado como remanente una vez que haya culminado el proyecto; así como, transferir los beneficios al Beneficiario derivados de las utilidades o ganancias que existan en el patrimonio del Fideicomiso, una vez una vez terminada la construcción del proyecto, siempre y cuando: i) se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones públicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados del proyecto; (ii) se hayan cancelado o provisionado los recursos necesarios para el pago de todas las obligaciones con los Promitentes Compradores y/o Compradores en caso de resciliación de contratos y devolución de recursos, y, en caso de cumplimiento de los contratos de compraventa, que se hayan transferido todas las unidades inmobiliarias a sus respectivos Compradores; (iii) se hayan cancelado o provisionado los recursos necesarios para el pago de todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos generados o por generarse por la constitución, administración y liquidación del Fideicomiso, inclusive los honorarios de la Fiduciaria y tributos del Fideicomiso. Si los resultados del proyecto no fueren favorables o positivos, las pérdidas serán asumidas exclusivamente por Beneficiario de manera que podrá afectar no sólo los aportes efectivamente realizados por el Constituyente sino también implicar que deba asumir o pagar los honorarios de la Fiduciaria, pasivos, honorarios, tributos y demás gastos que no se hayan podido cubrir con los recursos del Fideicomiso. Estas restituciones, transferencias y entregas de beneficios podrán ser realizadas antes de que se cumplan las referidas condiciones, siempre y cuando el flujo del Proyecto Inmobiliario lo permita y con la debida autorización del Beneficiario, siempre y cuando: existan</li> </ul>			X

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>provisionados dentro del Fideicomiso los fondos o activos necesarios para cubrir honorarios de la fiduciaria y todos los gastos y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución o terminación del proyecto y la constitución, administración, cumplimiento del objetivo e instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso, así como, los necesarios para satisfacer todas las obligaciones con los Promitentes Compradores y/o compradores o terceros. Esta decisión del Beneficiario deberá estar basada en un estudio técnico sobre los costos, gastos y obligaciones proyectadas, y en caso de quedar pasivos, los mismos serán cubiertos exclusivamente por el Beneficiario. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas transferencias serán de cuenta y cargo del constituyente y/o Beneficiario a favor de los cuales se realicen las mismas respectivamente.</p>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conforme a las instrucciones que sean impartidas por el Beneficiario y, de considerarlo conveniente, contratar a una persona natural o jurídica que se encargue de la custodia, mantenimiento y demás aspectos relacionados con la seguridad e integridad del inmueble.</li> </ul>			X
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso una vez que se cumplan las causales para su terminación, que constan estipuladas en este contrato.</li> </ul>			X
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente Fideicomiso, acorde a lo instruido por el Beneficiario, de tal manera que, una falta de instrucción expresa no implique que de alguna manera se impida, dificulte o retrase su cumplimiento.</li> </ul>			X
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Acorde a lo instruido por el Beneficiario, la Fiduciaria, en representación del Fideicomiso, podrá constituir tantos negocios fiduciarios fueren requeridos o inclusive el Fideicomiso mercantil inmobiliario podrá adherirse a negocios fiduciarios ya constituidos aportando el remanente de inventario del Fideicomiso mercantil inmobiliario.</li> </ul>			X
<ul style="list-style-type: none"> <li>• El Beneficiario se entenderá como la única persona autorizada para dar instrucciones a la Fiduciaria para el correcto funcionamiento y desarrollo del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario, acorde a lo establecido en el presente contrato.</li> </ul>			X
<ul style="list-style-type: none"> <li>• El Beneficiario podrá gestionar créditos financieros a nombre del Fideicomiso Mercantil, a fin de que el producto de los mismos sea destinado al cumplimiento del objeto del Fideicomiso o desarrollo del proyecto. El Beneficiario dará</li> </ul>			X

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
instrucciones para la constitución de gravámenes y más limitaciones del dominio de los bienes del Fideicomiso en garantía de tales préstamos o créditos.			

Preparado por:

---

**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
**Contadora General**  
**Fideicomiso Mercantil Alcivar Town**



**FIDEICOMISO MERCANTIL ALCIVAR TOWN**

**OPINIÓN SOBRE LA RAZONABILIDAD DEL VALOR DE LOS BIENES DEL PATRIMONIO DEL NEGOCIO FIDUCIARIO**

**DICIEMBRE 31 DEL 2023**

El informe, de fecha 25 de abril del 2024, de los auditores independientes sobre los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2023, contiene una opinión no modificada y se presenta por separado.

Preparado por:

---

**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
**Contadora General**  
**Fideicomiso Mercantil Alcivar Town**

**FIDEICOMISO MERCANTIL ALCIVAR TOWN**

**REVELACIÓN DE LOS HECHOS O SITUACIONES QUE IMPIDEN EL NORMAL DESARROLLO DEL NEGOCIO FIDUCIARIO Y QUE RETARDAN, O PUEDEN RETARDAR DE MANERA SUSTANCIAL, SU EJECUCIÓN Y/O TERMINACIÓN DEL MISMO**

**DICIEMBRE 31 DEL 2023**

En la Nota 1 a los estados financieros presentados por separado se mencionan los hechos relevantes del año 2023.

Preparado por:

---

**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
**Contadora General**  
**Fideicomiso Mercantil Alcivar Town**