

**FIDEICOMISO MERCANTIL SEASCAPE**  
**INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA**  
**DICIEMBRE 31 DEL 2023**

## FIDEICOMISO MERCANTIL SEASCAPE

### INFORMACIÓN 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 Inmobiliario Seascape
Administradora	-	Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

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


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

A los Constituyentes y Beneficiarios del:  
**FIDEICOMISO MERCANTIL SEASCAPE**

Guayaquil, 25 de abril del 2024

1. En relación con nuestra auditoría de los estados financieros del **FIDEICOMISO MERCANTIL SEASCAPE** al 31 de diciembre de 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. La Administradora del **FIDEICOMISO MERCANTIL SEASCAPE** 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 Administradora del **FIDEICOMISO MERCANTIL SEASCAPE** 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 SEASCAPE****CUMPLIMIENTO SOBRE SI LAS ACTIVIDADES SE ENMARCAN EN LA LEY****DICIEMBRE 31 DEL 2023**

A continuación, se detallan las principales leyes aplicables

<b>CONTENIDO</b>	<b>CUMPLIMIENTO</b>		
	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>N/A</b>
Las actividades del Fideicomiso Mercantil Seascape al 31 de diciembre de 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 Seascape**

**FIDEICOMISO MERCANTIL SEASCAPE****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 Seascape al 31 de diciembre de 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 Seascape**

**FIDEICOMISO MERCANTIL SEASCAPE**

**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 de 2023, contienen una opinión no modificada y se presenta por separado.

Preparado por:

---

**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
**Contadora General**  
**Fideicomiso Mercantil Seascape**

**FIDEICOMISO MERCANTIL SEASCAPE****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 tiene como objetivo la ejecución del Proyecto en el Inmueble, con el dinero o recursos aportados por el Constituyente, los provenientes de los préstamos otorgados por terceros, los recibidos de los Promitentes Compradores y/o Compradores y todos los demás que se integren por el cumplimiento de las instrucciones contenidas en este contrato.</li> </ul> <p>Adicionalmente ver Anexo 5.</p>	X		

Preparado por:

---

**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
**Contadora General**  
**Fideicomiso Mercantil Seascape**



FIDEICOMISO MERCANTIL SEASCAPE

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
<p>La Fiduciaria se obliga al desarrollo de las siguientes actividades:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Los recursos y el dinero que transfiera el Constituyente a la suscripción del presente instrumento y los que aporten en el futuro para el desarrollo de su objeto; entre los que podrán encontrarse los recursos necesarios para cubrir todo tipo de egresos o gastos que requiera realizar el Fideicomiso Mercantil.</li> <li>- Todos los activos que se generen durante el desarrollo de su objeto, así como los que se aporten por parte del Constituyente, aporte que comprenderán el Inmueble donde se desarrollará el Proyecto Inmobiliario.</li> <li>- Los recursos dinerarios descritos en la cláusula quinta del presente contrato aportados por el Constituyente del Fideicomiso.</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 Comité del Fideicomiso, 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 MAS (A+), salvo que exista el requerimiento de calificaciones superiores por parte del Comité del Fideicomiso.</li> <li>• Invertir los recursos dinerarios que existan en las cuentas bancarias del Fideicomiso, conforme a las instrucciones que reciba del Comité del Fideicomiso, para lo cual se deberá cumplir con la normativa legal aplicable. Los procedimientos necesarios para la selección de las sociedades, Casas de Valores, Bolsas de Valores y/o las instituciones financieras, a través de las cuales o en las que se realicen las inversiones serán instruidas por el Comité del Fideicomiso cumpliendo con la normativa legal aplicable. La calificación mínima de las entidades en las que se mantengan dichas inversiones deberá ser de A MAS (A+), salvo que exista el requerimiento de calificaciones superiores por parte del Comité del Fideicomiso.</li> </ul>	X		

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Suscribir con 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 Comité del Fideicomiso.</li> </ul>			X
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Celebrar con los Promitente Compradores y/o Compradores designados por el Comercialización, bajo las políticas y demás condiciones aprobadas por el Comité del Fideicomiso, contratos de Promesa de Compraventa y/o Compraventa sobre bienes determinados e individualizados dentro del Proyecto una vez que los mismos hayan sido aportados al Fideicomiso Mercantil Seascape. Se establece expresamente que en los contratos de Promesa de Compraventa y/o Compraventa, se deberá: <ul style="list-style-type: none"> <li>i. Enunciar en forma clara y precisa de las obligaciones y derechos de las partes, a efectos de poder exigir su cumplimiento;</li> <li>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,</li> <li>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.</li> </ul> </li> </ul>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <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 políticas y las condiciones que haya fijado el Comité del Fideicomiso.</li> </ul>			X
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Recibir de lo 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 Promitentes Compradores en caso de no haberse cumplido el Punto de Equilibrio de la Etapa a la que corresponda; 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 de la Etapa correspondiente, los recursos entregados por los Promitentes Compradores no podrán ser utilizados para el desarrollo de la Etapa correspondiente y deberán mantenerse invertidos cumpliendo con lo previsto en el numeral Ocho. Tres (8.3) de esta cláusula</li> </ul>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Contratar un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del Proyecto, en las condiciones y con la compañía de seguros que sea seleccionada por dicho organismo y/o aplicando los procedimientos legales que sean necesarios; conforme a las instrucciones que deberá impartir el Comité del Fideicomiso.</li> </ul>			X

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Administrar los recursos del Fideicomiso y destinarlos a realizar los siguientes desembolsos: <ul style="list-style-type: none"> <li>- El pago de los honorarios, tributos y demás gastos derivados de la constitución administración y terminación del presente Fideicomiso.</li> <li>- El pago de un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del Proyecto o de sus Etapas; en las condiciones y con la compañía de seguros que sea seleccionada por el Comité del Fideicomiso.</li> <li>- El pago de los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la defensa judicial o extrajudicial del Fideicomiso o la Fiduciaria, cuando las circunstancias así lo exijan.</li> <li>- El pago de los honorarios de la Fiduciaria.</li> <li>- El pago o la realización de las provisiones necesarias para el pago de créditos que hayan sido otorgados al Fideicomiso, previa autorización del Comité del Fideicomiso.</li> <li>- Realizar los egresos que sean necesarios para el desarrollo o ejecución del Proyecto y de sus respectivas Etapas, de conformidad al presupuesto que haya sido aprobado por el Comité del Fideicomiso. Para aplicación de lo referido anteriormente, se estipula expresamente que: <ul style="list-style-type: none"> <li>i. Se podrá realizar los egresos preoperativos y los egresos que correspondan a las Obras preliminares y demás egresos y gastos del Fideicomiso, antes del cumplimiento del Punto de Equilibrio de la Etapa correspondiente del Proyecto Inmobiliario, si el Comité del Fideicomiso así lo autoriza, aunque aún no se hayan cumplido las condiciones legales, técnicas y financieras determinadas en la cláusula Novena de este contrato, utilizando únicamente los recursos que sean aportados por El Constituyente y/o los recursos provenientes de créditos.</li> <li>ii. Se podrá realizar los egresos correspondientes a las Obras de Construcción, antes del cumplimiento del Punto de Equilibrio de la Etapa correspondiente del Proyecto; si el Comité del Fideicomiso así lo autoriza; únicamente si se han cumplido con las condiciones legales y técnicas determinadas en la cláusula Novena de este contrato, utilizando únicamente los recursos que sean aportados por el Constituyente y/o los provenientes de un crédito en caso de existir. Por lo antes señalado, se establece y aclara expresamente que los egresos referidos en los numerales (i) Y (ii) que anteceden, no podrán ser cubiertos con los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores, los que únicamente podrán ser utilizados para el desarrollo de la Etapa correspondiente del Proyecto Inmobiliario, cuando se haya certificado su Punto de Equilibrio.</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	X		X
	X		
	X		
			X
	X		
	X		

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>iii. Se deberá realizar los egresos correspondientes a las Obras de Construcción, en caso de haberse declarado el cumplimiento de las Etapas correspondientes 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 de las Etapas correspondientes del Proyecto, el Constituyente deberá realizar todos los aportes adicionales que sean necesarios para que se pueda terminar y concluir la construcción de las Etapas correspondientes del 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 Comité de Compras, el Gerente de Proyecto y del Fiscalizador, conforme corresponda; quienes deberán sujetarse para ello, al presupuesto que haya sido aprobado por parte del Comité del Fideicomiso.</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 tales fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración del Comité del Fideicomiso 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 Comité del Fideicomiso, estén siendo cumplidos. De existir retrasos en el cronograma de obra o en caso de que el presupuesto esté siendo cumplido, la Fiduciaria informará sobre estos aspectos al Comité del Fideicomiso para que ésta toma las medidas que correspondan.</li> <li>• Verificar y/o aceptar si se ha cumplido o no el Punto de Equilibrio de las etapas correspondientes del Proyecto Inmobiliario, dentro de los plazos señalados en la cláusula Novena del presente instrumento. <ul style="list-style-type: none"> <li>- En caso de que la Fiduciaria verifique que NO se ha cumplido el Punto de Equilibrio de las Etapas correspondientes del Proyecto Inmobiliario, si aún no se han iniciado las Obras de Construcción con recursos de El Constituyente; la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso, conforme a las instrucciones que reciba del Comité del Fideicomiso, podrá:</li> </ul> </li> </ul>	X		
			X
			X
			X

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>i. Dar por terminado los contratos celebrados con los contratistas del Proyecto y liquidar cualquier saldo pendiente, conforme le corresponda al Fideicomiso. En caso de que el Punto de Equilibrio sea declarado por cada una de las Etapas del Proyecto, realizará la terminación o reforma de los contratos antes referidos, en función a las respectivas Etapas que no haya cumplido con las condiciones del Punto de Equilibrio.</p>			X
<p>ii. Restituir a los Promitentes Compradores el dinero, transferido por éstos al Fideicomiso, conforme a lo previsto en el numeral 8.7 de esta cláusula. En caso de que el Punto de Equilibrio sea declarado por cada una de las Etapas del Proyecto, se procederá a la devolución únicamente de los recursos correspondientes a los Promitentes Compradores de la Etapa que no haya cumplido con las condiciones del Punto de Equilibrio.</p>			X
<p>iii. Transferir al Beneficiario, a de sus cesionarios en derecho, la parte proporcional del Inmueble, conforme su porcentaje de derechos fiduciarios. Los costos, gastos honorarios y tributos que demanden esta transferencia serán de cuenta de dicho Constituyente o cesionario(s), que también tendrá(n) que asumir los demás gastos que se haya comprometido a pagar conforme lo previsto en este contrato. En caso de declararse el Punto de Equilibrio por cada Etapa del Proyecto, procederá únicamente a la transferencia del Inmueble o alícuotas que correspondan a la Etapa que no se va a desarrollar.</p>			X
<ul style="list-style-type: none"> <li>• En caso de que el Comité del Fideicomiso, certifique y apruebe que SI se ha cumplido el Punto de Equilibrio de cada Etapa del Proyecto Inmobiliario, siempre y cuando aquello haya sido verificado y aceptado por la Fiduciaria y Comité del Fideicomiso; 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>			X
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Previo informe del Fiscalizador y aprobación del Comité del Fideicomiso 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 de las Etapas correspondiente del Proyecto; cuando se haya concluido con su construcción.</li> </ul>			X
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Celebrar con los Promitentes Compradores que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma 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 de la construcción de la respectiva unidad inmobiliaria. La celebración de</li> </ul>			

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>las escrituras de compraventa se efectuará una vez que los Promitentes Compradores hayan cumplido 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 dichos contratos, se deberá estipular expresamente que el (los) Constructor (ES) asumirá(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 mil novecientos treinta y siete, numeral tres del Código Civil.</p>			X
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Restituir o transferir a título de fideicomiso mercantil, a favor del Constituyente y/o Beneficiario, respectivamente, o a favor de la persona natural o jurídica que éstos instruyan, de conformidad a lo establecido en presente contrato, los derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso que corresponda a cada uno de ellos, 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 al Beneficiario derivados de las utilidades o ganancias que existan en el patrimonio del Fideicomiso, una vez terminada la construcción de cada Etapa del Proyecto; siempre y cuando: <ul style="list-style-type: none"> <li>i. Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones públicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados del Proyecto;</li> <li>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; y</li> <li>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 su Constituyente, de manera 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, si así lo decide el Comité del Fideicomiso, siempre y cuando: existan 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</li> </ul> </li> </ul>			X
			X
			X

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>terminación del Proyecto y la constitución, administración, cumplimiento del objeto 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 Comité del Fideicomiso 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 Comité del Fideicomiso, contratara una persona natural o jurídica, que se encargue de la custodia, mantenimiento y demás aspectos relacionados con la seguridad e integridad del Inmueble.</li> <li>• Previa aprobación del Comité del Fideicomiso, cumpliendo con todos los parámetros o condiciones que hayan sido fijadas por ésta; contraer créditos, que serán destinados e al cumplimiento del objeto del Fideicomiso; así como constituir gravámenes, servidumbres u otras limitaciones de a dominio sobre el Inmueble o sobre bienes individualizados dentro del Proyecto, con el fin de garantizar obligaciones del Fideicomiso, conforme a lo establecido en la normativa aplicable y las instrucciones que sean dictadas por el Comité del Fideicomiso.</li> <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> <li>• Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente Fideicomiso, de tal manera que una falta de instrucción expresa, no implique que de alguna manera se impida, dificulte o retrase su cumplimiento.</li> <li>• Realizar el fraccionamiento y/o constitución de propiedad horizontal del Inmueble en el cual se desarrollará el Proyecto Inmobiliario, de conformidad a lo instruido por el Comité del Fideicomiso.</li> <li>• Cuando sea necesario para este Fideicomiso y lo requiera el Comité del Fideicomiso, la Fiduciaria podrá constituir tantos negocios fiduciarios fueren requeridos, sean estos encargos fiduciarios como fideicomisos mercantiles.</li> </ul>			<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>

Preparado por:

---

**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
**Contadora General**  
**Fideicomiso Mercantil Seascape**

**FIDEICOMISO MERCANTIL SEASCAPE**

**OPINION 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 de 2023, contiene una opinión no modificada.

Preparado por:

---

**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
**Contadora General**  
**Fideicomiso Mercantil Seascape**



**FIDEICOMISO MERCANTIL SEASCAPE**

**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 Seascape**