# **ESTADOS FINANCIEROS**

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

Al 31 de diciembre de 2022

# Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

Contenido:	<u>Página</u>
Informe de los auditores independientes	
Estado de situación financiera	1
Estado de resultados del período y otros resultados integrales	3
Estado de cambios en el patrimonio	4
Estado de flujos de efectivo	5
Notas a los Estados Financieros	6

# **Abreviaturas:**

NIIF: Normas Internacionales de Información Financiera.

PYME: Pequeñas y medianas Entidades.

IASB: Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

CINIIF: Interpretaciones de las NIIF. SIC: Interpretaciones de las NIC.

ORI: Otro resultado integral.

SPPI: Flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos del capital e intereses sobre el importe principal pendiente (por sus siglas en inglés).

FVR: Valor razonable con cambio en los resultados.

FVORI: Valor razonable con cambios en otro resultado integral.

ECL: Pérdidas crediticias esperadas.

AF: Activos financieros.

VNR: Valor neto de realización.

US\$: Dólares de los Estados unidos de Norteamérica.

IR: Impuesto a la renta.

IVA: Impuesto al valor agregado.



ABALT Ecuador. Av. NN.UU E5-27 y Amazonas Edf. UNIQUE Telf: (+593 2) 822 630 Ouito – Ecuador

Lomas de Urdesa, Av. Lomas 1ra Edf. Terraquil. Ofic. 02. Telf: (+593 4) 3 716 769 Guayaquil – Ecuador www.abaltecuador.com

# **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Accionistas de

**BIENES RAICES E INVERSIONES DE CAPITAL BRIKAPITAL S.A.** 

# Opinión

Hemos auditado los Estados Financieros de **BIENES RAICES E INVERSIONES DE CAPITAL BRIKAPITAL S.A.**, que comprenden el Estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, Estado de resultados del período y otros resultados integrales, el Estado de cambios en el patrimonio y el Estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los Estados Financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los Estados Financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la Entidad al 31 de diciembre de 2022, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las *Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)*.

# Fundamentos de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.



### Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los Estados Financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los Estados Financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

- Cumplimiento de actividades y obligaciones de las entidades inscritas en el catastro público del mercado de valores:

Riesgo: Incumplimiento por parte de la Administración de la Entidad de las actividades y obligaciones de las entidades inscritas en el catastro público del mercado de valores.

Respuesta del auditor: En esta área, nuestros procedimientos de auditoría consistieron, entre otros, efectuar pruebas relacionadas con el cumplimiento de las actividades y obligaciones legales de las entidades inscritas en el catastro público del mercado de valores, establecidas en el Título XIX, Capítulo I, Sección IV, artículo 5, artículo 6, artículo 13 y artículo 16 del Libro II: Mercado de Valores, Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros.

- Propiedades de Inversión:

Riesgo: Determinación adecuada de la vida útil de sus propiedades y por ende de su depreciación acumulada, así como la revelación apropiada y necesaria de información en cumplimiento con lo requerido en la Norma Internacional de Contabilidad 40 – Propiedades de Inversión.

Respuesta del auditor: Nuestros procedimientos de auditoría consistieron en realizar revisiones de los supuestos utilizados por la Compañía para determinar las estimaciones de vida útil y valor residual de las propiedades de inversión, efectuar recálculos del rubro depreciación acumulada, revisar y cumplir con los requerimientos de revelación de la normativa indicada.

# Otra cuestión

Los Estados Financieros de la Entidad correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2021 fueron auditados por otro auditor que expresó una opinión no modificada sobre dichos Estados Financieros el 18 de marzo de 2022.



# Otra información

No existe otra información que sea reportada conjuntamente o por separado al juego completo de los estados financieros de la Entidad, por lo cual, no es nuestra responsabilidad el expresar una opinión de otra información.

# Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros adjuntos de conformidad con las *Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)*, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Entidad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la Administración tiene intención de liquidar la Entidad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Administración de la Entidad es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Entidad.

# Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de



auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Entidad.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada.

Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.



- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Entidad entre otras cuestiones, lo relacionado a, el alcance planificado, el calendario de ejecución y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

# Restricción de uso y distribución

Este informe se emite únicamente para información y uso de BIENES RAICES E INVERSIONES DE CAPITAL BRIKAPITAL S.A., y para su presentación a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y en cumplimiento de las disposiciones emitidas por esta entidad de control; por lo tanto, no podrá utilizarse para ningún otro propósito ni ser distribuido a otras partes.

# Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestros informes adicionales requeridos por el Título XIX, Capítulo I, Sección IV, artículo 5, artículo 6, artículo 13 y artículo 16 del Libro II: Mercado de Valores, Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos y nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Entidad, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2022, se emite por separado.

Quito, Ecuador. 01 de marzo de 2023.

**AUDITSOLUTIONS SOLUCIONES** DE AUDITORÍA INTEGRAL CÍA. LTDA.

Firma miembro de la red de empresas asociadas ABALT. RNAE: 823

Héctor Vizuete V.

Socio - Representante Legal

# Estado de situación financiera

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

		31-Dic-2022	31-Dic-2021
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(Nota 7.)	117.383,57	145.728,36
Cuentas por cobrar no relacionados	(Nota 8.)	135.879,25	90.799,44
Cuentas por cobrar relacionados	(Nota 22.)	94.071,77	122.155,74
Servicios y otros pagos anticipados	(Nota 9.)	231,24	231,24
Activos por impuestos corrientes	(Nota 13.)	167,42	68.199,65
Total Activos corrientes		347.733,25	427.114,43
A-stive and assuring to			
Activos no corrientes Propiedad de inversión	(Nota 10.)	11.016.335,64	11.025.996,72
Total Activos no corrientes		11.016.335,64	11.025.996,72
Total Activos		11.364.068,89	11.453.111,15
JOSEPH SAMUEL Firmado digitalmente por JOSEPH SAMUEL SCHWARZKOPF SCHWARZKOPF TELLO TELLO FEcha: 2023.03.01	MARIA ALEJANDRA	Firmado digitalmente por MARIA ALEJANDRA GAIBOR DUENAS NA C Fecha: 2023.03.01 16:17:40	

16:33:00 -05'00'

GAIBOR DUENAS Fecha:

**Gerente General** Schwarzkopf Joseph Samuel SIGNIA S.A.

**Contadora General** Gaibor Dueñas María Alejandra

**Estados Financieros** Página 1

# Estado de situación financiera

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

		31-Dic-2022	31-Dic-2021
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar no relacionados	(Nota 11.)	45.431,05	57.438,80
Cuentas por pagar relacionadas	(Nota 22.)	44.075,99	44.075,99
Pasivos por impuestos corrientes	(Nota 13.)	97.909,19	95.528,18
Anticipo de clientes	, ,	9.842,00	·
Total Pasivos corrientes		197.258,23	197.042,97
Parities are assuitable.			
Pasivos no corrientes Cuentas por pagar no relacionados LP	(Nota 11.)	113.618,20	100.079.00
Otros pasivos no financieros no corrientes	(Nota 11.) (Nota 12.)	-	90.345,45
Total Pasivos no corrientes	·	113.618,20	190.424,45
Total Pasivos		310.876,43	387.467,42
Patrimonio			
Capital social	(Nota 15.)	11.100.000,00	11.100.000,00
Reservas	(Nota 16.)	332.750,87	288.898,58
Resultados acumulados	(Nota 17.)	(931.357,81)	(761.777,70)
Resultados del ejercicio	,	551.799,40	438.522,85
Total Patrimonio		11.053.192,46	11.065.643,73
Total Pasivos y Patrimonio		11.364.068,89	11.453.111,15
JOSEPH SAMUEL SCHWARZKOPF SCHWARZKOPF TELLO Fecha: 2023.03.01 16:34:13-05:00'	MARIA ALEJANDRA GAIBOR DUEN	Firmado digitalmente por MARIA ALEJANDRA GAIBOR DUENAS Fecha: 2023.03.01 16:18:01 -05'00'	

**Gerente General** 

Schwarzkopf Joseph Samuel SIGNIA S.A.

**Contadora General** 

Gaibor Dueñas María Alejandra

**Estados Financieros** Página 2

# Estado de resultados del período y otros resultados integrales

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

		31-Dic-2022	31-Dic-2021
Ingresos de actividades ordinarias	(Nota 18.)	768.259,59	774.389,63
Margen bruto		768.259,59	774.389,63
(-) Gastos de administración (-) Gastos financieros	(Nota 19.) (Nota 20.)	218.423,61 2.034,63	346.822,42 194,88
Otros Ingresos	(Nota 20.) (Nota 21.)	3.998,05	11.150,52
Resultado antes de impuesto a las ganancias		551.799,40	438.522,85
Impuesto a las ganancias			
Impuesto a la renta corriente	(Nota 13.)	-	-
Impuesto a la renta diferido	(Nota 13.)	-	-
Resultado neto		551.799,40	438.522,85
Otro resultado integral		-	-
Resultado integral total		551.799,40	438.522,85
JOSEPH SAMUEL	MADIA ALEIA	Firmado digitalmente por	

JOSEPH SAMUEL
SCHWARZKOPF
Filmado digitalmente por JOSEPH
SAMUEL SCHWARZXOPF TELLO
Fedhar 2023 03 01 163455 0 5700 TELLO

MARIA ALEJANDRA MARIA ALEJANDRA GAIBOR DUENAS
GAIBOR DUENAS
Fecha: 2023.03.01 16:18:20
-05'00'

# **Gerente General**

Schwarzkopf Joseph Samuel SIGNIA S.A.

**Contadora General** 

Gaibor Dueñas María Alejandra

**Estado de cambios en el patrimonio** (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Capital social	Reservas	Resultados acumulados	Resultados del ejercicio	Total
Saldo inicial  Transferencias Transferencia a reservas Anticipo de dividendos en efectivo Resultado integral total	11.100.000,00	<b>222.009,54</b> - 66.889,04	5.360,00 (66.889,04) (700.248,66)	<b>5.360,00</b> (5.360,00)	11.327.369,54 - (700.248,66) 438.522,85
Saldo final al 31-Dic-2021	11.100.000,00	288.898,58	(761.777,70)	438.522,85	11.065.643,73
Saldo inicial  Transferencias Transferencia a reservas Anticipo de dividendos en efectivo Resultado integral total	11.100.000,00	<b>288.898,58</b> 43.852,29	( <b>761.777,70)</b> 438.522,86 (43.852,29) (564.250,68)	<b>438.522,85</b> (438.522,85)	11.065.643,73 0,01 - (564.250,68) 551.799,40
Saldo final al 31-Dic-2022	11.100.000,00	332.750,87	(931.357,81)	551.799,40	11.053.192,46
	JOSEPH SAMUEL providente SCHWARZKOPF ScHWARXCOF TELLO FECHR: 2023.03.01 FECHR: 2023.03.01 FECHR: 2023.03.01		MARIA ALEJANDRA GAIBOR DUENAS GAIBOR DUENAS GAIBOR DUENAS GAIBOR DUENAS	e por <sub>1</sub> 18:39	
	<b>Gerente General</b> Schwarzkopf Joseph Samuel SIGNIA S.A.	I 	<b>Contadora General</b> Gaibor Dueñas María Alejandra		

**Estados Financieros** 

# Estado de flujos de efectivo

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	31-Dic-2022	31-Dic-2021
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	751.263,75	859.733,00
Efectivo pagado a proveedores	(217.321,28)	(176.920,01)
Gastos financieros	(2.034,63)	-
Otros ingresos	3.998,05	-
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	535.905,89	682.812,99
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Efectivo neto provisto por actividades de inversión	-	
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Pago de dividendos	(564.250,68)	(656.175,00)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	0 (564.250,68)	(656.175,00)
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalente de		
efectivo	(28.344,79)	26.637,99
Efectivo al inicio del período	145.728,36	119.090,37
Efectivo al final del período	117.383,57	145.728,36
JOSEPH SAMUEL Firmado digitalmente por JOSEPH SAMUEL SCHWARZKOPF SCHWARZKOPF TELLO	MARIA ALEJANDRA MARIA ALEJANDRA GAIBOR	
Fecha: 2023.03.01 16:35:54	GAIBOR DUENAS Fecha: 2023.03.01 16:18:57	

TELLO

GAIBOR DUENAS Fecha: 2023.03.01 16:18:57 -05'00'

# **Gerente General**

Schwarzkopf Joseph Samuel SIGNIA S.A.

**Contadora General** 

Gaibor Dueñas María Alejandra

# 1. INFORMACIÓN GENERAL.

# 1.1. Nombre.

BIENES RAICES E INVERSIONES DE CAPITAL BRIKAPITAL S.A.

### 1.2. RUC.

1792664519001.

# 1.3. Domicilio.

Moreno Bellido No. 200 y Av. Amazonas, Quito - Ecuador.

# 1.4. Forma legal.

Sociedad Anónima.

# 1.5. País de incorporación.

Ecuador.

# 1.6. Descripción de las operaciones.

BIENES RAICES E INVERSIONES DE CAPITAL BRIKAPITAL S.A., en adelante "la Entidad" fue constituida mediante escritura pública el 01 de marzo de 2016 y existe bajo las Leyes de la República del Ecuador desde su inscripción en el Registro Mercantil el 09 de marzo de 2016.

Su objetivo principal son las actividades inmobiliarias y administración de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato para lo cual mantiene inmuebles en arrendamientos operativos a compañías de primer nivel, en base a los ingresos generados por los arrendamientos, la Compañía paga de forma mensual dividendos anticipados a sus accionistas.

Las acciones de la Compañía se encuentran inscritas en el Mercado de Valores y está calificada como Emisora de Valores desde el 23 de junio de 2016 según Resolución No. 2016.Q.01.001846, emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. La autorización de oferta pública la obtuvo según Resolución No. 2016.Q.02.001847 emitida por dicha Superintendencia.

El plazo de duración de la Entidad es de 100 años contados a partir de la fecha de inscripción de la escritura de constitución en el Registro Mercantil.

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad de la Administración de la Entidad.

# 2. IMPORTANCIA RELATIVA.

BIENES RAICES E INVERSIONES DE CAPITAL BRIKAPITAL S.A. ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los Estados Financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

# 3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.

Las notas a los Estados Financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Cada partida significativa del Estado de situación financiera, Estado de resultados del período y otros resultados integrales, Estado de cambios en el patrimonio y Estado de flujos de efectivo se encuentra referenciada a su nota. Cuando es necesario una explicación adicional se presentan partidas adicionales, encabezados y subtotales.

# 4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

Una descripción de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de los presentes Estados Financieros se presenta a continuación. Estas políticas se han aplicado de manera uniforme para todos los años presentados, salvo que se indique lo contrario.

# 4.1. Declaración de cumplimiento.

Los Estados Financieros de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

# 4.2. Nuevos pronunciamientos contables.

Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2022.

Detalle	Fecha Efectiva
Enmiendas:	
- Actualización a la NIIF 3   "Combinaciones de Negocios".	1 de enero de 2022
- Enmienda a la NIC 16  " Propiedades, Planta y Equipo: Productos Obtenidos antes del Uso Previsto".	1 de enero de 2022
- Enmienda a la NIC 37   "Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes".	1 de enero de 2022
- Mejora a la NIC 41  " Agricultura".	1 de enero de 2022
<ul> <li>Mejora a la NIIF 9   "Instrumentos Financieros"</li> <li>Mejora a las NIIF 1   "Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera"</li> </ul>	1 de enero de 2022 1 de enero de 2022

# Actualización a la NIIF 3 | "Combinaciones de Negocios".

Actualización de las referencias al Marco Conceptual para la Información Financiera y agregar una excepción para el reconocimiento de pasivos y pasivos contingentes dentro del alcance de la NIC 37 e IFRIC 2.

# Enmienda a la NIC 16 |" Propiedades, Planta y Equipo: Productos Obtenidos antes del Uso Previsto"

Prohíbe a las compañías deducir del costo de la propiedad, planta y equipos los ingresos recibidos por la venta de artículos producidos mientras la compañía está preparando el activo para su uso previsto. La compañía debe reconocer dichos ingresos de ventas y costos relacionados en la ganancia o pérdida del ejercicio.

# Enmienda a la NIC 37 | "Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes"

Aclara para los contratos onerosos qué costos inevitables debe incluir una compañía para evaluar si un contrato generará pérdidas.

# Mejora a la NIC 41 |" Agricultura"

Eliminación del requisito de que las entidades excluyan los flujos de efectivo por impuestos cuando midan el valor razonable según la NIC 41.

# Mejora a la NIIF 9 |" Instrumentos Financieros"

Aclara las tarifas que una empresa incluye al evaluar si los términos de un pasivo financiero nuevo o modificado son sustancialmente diferentes de los términos del pasivo financiero original.

# Mejora a la NIIF 1 |" Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera"

Permite a las entidades que han medido sus activos y pasivos a valores en libros registrados en los libros de su matriz medir también cualquier diferencia de conversión acumulada utilizando los montos informados por la matriz.

# 4.3. Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas.

A la fecha de aprobación de los Estados Financieros, la Entidad no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas:

Detalle	Fecha Efectiva
Nuevas normas:	
- NIIF 17   Contratos de seguro.	1 de enero de 2023
Enmiendas:	
- Enmienda a la NIC 1  " Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes"	1 de enero de 2023
- Enmienda a la NIC 1 y al Documento de práctica de la NIIF 2   " Información a revelar sobre políticas contables"	1 de enero de 2023
- Enmienda a la NIC 12  " Impuesto Diferido relacionado con Activos y Pasivos que surgen de una Transacción Única."	1 de enero de 2023
- Enmienda a la NIC 8  " Definición de estimaciones contables."	1 de enero de 2023
- Enmienda a la NIC 1  " Pasivos no corrientes con convenios."	1 de enero de 2024
- Enmienda a la NIIF 16  " Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior Modificaciones a la NIIF 16."	1 de enero de 2024

# NIIF 17 | Contratos de seguro. (\*)

La nueva norma establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de contratos de seguros y reemplaza a la NIIF 4 Contratos de Seguro.

La norma describe un modelo general, el cual es modificado en los contratos de seguro con características de participación directa, descritos como "enfoque de honorario variable". El modelo general es simplificado si se cumplen ciertos criterios al medir el pasivo por la cobertura restante utilizando el "Enfoque de asignación de la prima".

El modelo general utilizará los supuestos actuales para estimar el importe, oportunidad e incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y medirá de forma explícita el costo de esa incertidumbre, que toma en cuenta las tasas de interés de mercado y el impacto de las opciones y garantías de los asegurados.

La implementación de esta norma tendrá cambios significativos en los procesos y sistemas de la Compañía y requerirá mayor coordinación entre muchas funciones del negocio, incluyendo finanzas, tecnología y cálculos actuariales.

Esta norma se aplica retroactivamente, a menos que sea impracticable hacerlo, en cuyo caso el enfoque retrospectivo modificado o el enfoque de valor razonable es aplicado.

A los efectos de los requerimientos de transición, la fecha de aplicación inicial es el comienzo del período de informe anual en el que la entidad aplica por primera vez la norma, y la fecha de transición es el comienzo del período inmediatamente anterior a la fecha de aplicación inicial

# Enmiendas a la NIC 1 |" Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes"

Estas enmiendas de alcance limitado a la NIC 1, "Presentación de estados financieros", aclaran que los pasivos se clasificarán como corrientes o no corrientes dependiendo de los derechos que existan al cierre del período de reporte. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha del informe (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del pacto). La enmienda también aclara lo que significa la NIC 1 cuando se refiere a la "liquidación" de un pasivo. La enmienda deberá aplicarse retrospectivamente de acuerdo con NIC 8.

# Enmienda a la NIC 1 y al Documento de práctica de la NIIF 2 | " Información a revelar sobre políticas contables"

Se aclara que una entidad revelará la información sobre sus políticas contables, que sea material o tenga importancia relativa.

# Enmienda a la NIC 12 |" Impuesto Diferido relacionado con Activos y Pasivos que surgen de una Transacción Única."

Enmienda aclaratoria sobre la contabilización de impuestos diferidos por arrendamientos y provisiones por desmantelamiento.

# Enmienda a la NIC 8 | " Definición de estimaciones contables."

Aclaración de cómo las empresas deben distinguir los cambios en sus políticas contables de los cambios en las estimaciones contables

# Enmienda a la NIC 1 |" Pasivos no corrientes con convenios."

Se requiere que se revele información en las notas que permita a los usuarios de los estados financieros comprender el riesgo de que los pasivos no corrientes con condiciones pactadas puedan ser reembolsables en un plazo de doce meses.

# Enmienda a la NIIF 16 |" Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior"

Se añaden requisitos que explican como una entidad contabiliza las transacciones de venta con arrendamiento posterior.

(\*) La administración de la Entidad no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de estas modificaciones.

# 4.4. Bases de preparación.

Los Estados Financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, como se explica en las políticas contables incluidas a continuación.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

# 4.5. Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en los Estados Financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Entidad opera. La moneda funcional y de presentación de la Entidad es el dólar de los Estados Unidos de América.

# 4.6. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de situación financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los Estados Financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

# 4.7. Efectivo y equivalentes al efectivo.

En este grupo contable se registra el efectivo en caja y bancos incluyendo las inversiones a corto plazo (menores a 3 meses de vigencia). Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal. Los importes en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente a la fecha de la transacción; las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten de tales transacciones se reconocen en el Estado de resultados del período y otros resultados integrales. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el Estado de situación financiera.

# 4.8. Instrumentos financieros.

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Entidad pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, de ser apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados (FVR) se reconocen de inmediato en el resultado del período.

### **Activos financieros:**

Todos los activos financieros reconocidos como tales, son posteriormente valorados, en su totalidad, al costo amortizado o al valor razonable, dependiendo de la clasificación de los activos financieros.

<u>Clasificación de los activos financieros:</u> Los instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden posteriormente al costo amortizado:

- a) Los activos financieros que se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros con el fin de recolectar flujos de caja contractuales; y
- b) los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el importe del capital pendiente.

Los instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones son medidos posteriormente a su valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVORI):

- a) Los activos financieros que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra al obtener flujos de efectivo contractuales y por la venta de los activos financieros; y
- b) Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en las fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Por defecto, todos los demás activos financieros se miden posteriormente a su valor razonable con cambios en resultados (FVR). A pesar de lo anterior, la Entidad podrá tomar la siguiente elección / designación irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:

a) la Entidad puede optar irrevocablemente a presentar cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio en otro resultado integral si se cumplen ciertos criterios; y

b) la Entidad puede designar irrevocablemente una inversión de deuda que cumple los criterios de costo amortizado o FVORI para medirlo a FVR si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

<u>Costo amortizado y método de interés efectivo:</u> El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período en cuestión.

Para los activos financieros distintos a los comprados u originados con deterioro (es decir, activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros (incluyendo todos los honorarios y valores pagados o recibidos que forman una parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos), excluyendo las pérdidas de crédito esperadas, a través de la vida esperada del instrumento de deuda o cuando sea apropiado, un período más corto, con el valor bruto en libros del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

Para los activos financieros comprados u originados con deterioro, se calcula una tasa de interés efectiva ajustada, descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas de crédito esperadas.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que se mide un activo financiero en el reconocimiento inicial, menos los reembolsos de principal, más la amortización acumulada, usando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial y al vencimiento, ajustado por cualquier pérdida por incobrabilidad.

El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier pérdida por incobrabilidad.

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método de interés efectivo para instrumentos de deuda valorados a su costo amortizado y al FVORI.

Para los activos financieros que no sean comprados u originados con deterioro, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva para el valor bruto en libros de un activo financiero, a excepción de los activos financieros que posteriormente se han deteriorado.

Para los activos financieros que, posteriormente, se han deteriorado, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero.

Si, en periodos posteriores, el riesgo de crédito sobre el instrumento financiero deteriorado mejora de tal forma que el activo ya no se encuentre deteriorado, se reconoce ingresos por intereses mediante la aplicación del tipo de interés efectivo al importe en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros comprados u originados con deterioro, la Entidad reconoce los ingresos por intereses, aplicando la tasa de interés efectiva ajustada al costo amortizado del activo financiero de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo de crédito del activo financiero mejora posteriormente de modo que el activo financiero ya no es se encuentre deteriorado.

Los intereses se reconocen en resultados del año y se incluye como ingresos financieros.

<u>Activos financieros a FVR:</u> Los activos financieros que no cumplen los criterios para ser medidos al costo amortizado o FVORI se miden a valor razonable con cambios en resultados "FVR". Específicamente:

- a) Las inversiones en instrumentos de patrimonio se clasifican como a FVR, a menos que la Entidad designe una inversión que no se mantiene para negociación, ni es una contraprestación contingente que surge de una combinación de negocios, para ser medida a FVORI en el reconocimiento inicial.
- b) Los instrumentos de deuda que no cumplen con los criterios de costo amortizado o los criterios de FVORI se clasifican como FVR. Además, los instrumentos de deuda que cumplan cualquiera de los criterios de costo amortizado o los criterios FVORI pueden ser designados como a FVR en el reconocimiento inicial si tal designación elimina o reduce una inconsistencia en la medición o reconocimiento (denominado 'asimetría contable'), que surgiría de la medición de activos o pasivos o en el reconocimiento de las ganancias y pérdidas sobre bases diferentes.

Los activos financieros a FVR se miden a su valor razonable al cierre de cada período de reporte, con las ganancias o pérdidas de valor razonable reconocidas en resultados en la medida en que no son parte de una relación de cobertura designada. La ganancia o pérdida neta reconocida en resultados incluye cualquier dividendo o intereses ganados sobre el activo financiero y es reconocida en resultados.

Ganancias y pérdidas por diferencias de cambio: El valor en libros de los activos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda y se convierte al tipo de cambio al cierre de cada período de reporte. Específicamente:

a) para los activos financieros medidos a su costo amortizado que no son parte de una relación de cobertura designada, las diferencias de cambio se reconocen en resultado del año en la línea de "otras ganancias y pérdidas";

b) para instrumentos de deuda medidos a FVORI que no son parte de una relación de cobertura designada, las diferencias de cambio en el costo amortizado del instrumento de deuda se reconocen en el resultado del período en la línea de "otras ganancias y pérdidas". Otras diferencias de cambio se reconocen en otro resultado integral en la "Reserva por revalorización de inversiones";

- c) para los activos financieros medidos a FVR que no son parte de una relación de cobertura designada, las diferencias de cambio son reconocidas en resultados del año en la línea de "otras ganancias y pérdidas"; y
- d) para los instrumentos de patrimonio medidos a FVORI, las diferencias de cambio se reconocen en otro resultado integral en la "Reserva por revalorización de inversiones".

Ver política sobre contabilidad de cobertura relacionada con el reconocimiento de las diferencias de cambio donde el componente de riesgo de moneda extranjera de un activo financiero es designado como instrumento de cobertura para una cobertura de riesgo de moneda extranjera.

<u>Deterioro de activos financieros:</u> la Entidad reconoce una provisión para pérdidas de crédito esperadas sobre las inversiones en instrumentos de deuda que se miden al costo amortizado o al FVORI, cuentas por cobrar comerciales, arrendamientos por cobrar y activos de contratos, así como contratos de garantía financiera.

El importe de las pérdidas de crédito esperadas se actualiza al cierre de cada período de reporte para reflejar cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del respectivo instrumento financiero.

Se reconoce siempre la pérdida de crédito esperada por toda la vida de las cuentas comerciales a cobrar, activos de contratos y arrendamientos por cobrar.

Las pérdidas de crédito esperadas son estimadas utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia de pérdidas históricas de la Entidad y en el caso en que se cuente con información fácilmente observable en el mercado ajustada por factores que son específicos de los deudores, condiciones económicas generales, y la evaluación de condiciones actuales y proyección de condiciones futuras a la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo, cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, la Entidad reconoce la pérdida esperada durante toda la vida del instrumento cuando se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo de crédito sobre el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Entidad mide la pérdida por deterioro para ese instrumento financiero por un importe igual a la pérdida esperada en los próximos 12 meses.

La pérdida esperada durante la vida del instrumento representa las pérdidas que podrían surgir de todos los posibles eventos de incumplimiento sobre la vida esperada del instrumento financiero.

En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la porción de pérdidas de crédito durante toda la vida del instrumento que podrían surgir de eventos de incumplimiento que son posibles dentro de 12 meses posteriores a la fecha de presentación de los estados financieros.

Aumento significativo de riesgo de crédito: Al evaluar si el riesgo de crédito de un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Entidad compara el riesgo de incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha de presentación de informes con el riesgo de incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de su reconocimiento inicial.

Al realizar esta evaluación, la Entidad considera información cuantitativa y cualitativa que es razonable y soportable, incluyendo la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado.

La información prospectiva considerada incluye proyecciones de la industria en que operan los deudores, obtenida a partir de los informes económicos de expertos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de investigación y otras organizaciones similares, así como la consideración de diversas fuentes externas de información económica actuales y proyectadas que se relacionan con las operaciones claves de la Entidad.

En particular, la siguiente información se considera al evaluar si el riesgo de crédito ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial:

- a) Deterioro significativo real o esperado en la calificación de crédito interna o externa del instrumento financiero;
- b) Deterioro significativo en los indicadores externos de mercado del riesgo de crédito para un determinado instrumento financiero, por ejemplo, un aumento significativo en el margen de crédito, los precios de swaps de incumplimiento crediticio del deudor, el tiempo o el grado en que el valor razonable de un activo financiero ha sido inferior a su costo amortizado;
- c) Cambios adversos existente o proyectados en las condiciones de negocio, financieras o económicas que se espera que causen una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.
- d) Deterioro importante real o esperado en los resultados de las operaciones del deudor;
- e) Aumento significativo en el riesgo de crédito de otros instrumentos financieros del mismo deudor:

f) Cambios significativos adversos reales o esperados en el ambiente regulatorio, económico o tecnológico del deudor que resulta en una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, la Entidad presume que el riesgo de crédito de un activo financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial cuando los pagos contractuales tienen más de 30 días de mora, a menos que la Entidad tenga información razonable y soportable que demuestre lo contrario.

A pesar de lo anterior, la Entidad asume que el riesgo de crédito de un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial si se determinó que el riesgo de crédito de ese instrumento es bajo a la fecha de reporte.

Un instrumento financiero se determina que tiene un bajo riesgo de crédito si:

- a) El instrumento financiero tiene un bajo riesgo de incumplimiento,
- b) El deudor tiene una fuerte capacidad para cumplir con sus obligaciones contractuales de flujo de efectivo en el corto plazo, y
- c) Cambios adversos en las condiciones económicas y de negocio en el largo plazo podrían, pero no necesariamente, reducir la capacidad del prestatario para cumplir con sus obligaciones contractuales de flujo de caja.

Se considera que un activo financiero tiene un riesgo crediticio bajo cuando el activo tiene una calificación crediticia externa de "grado de inversión" de acuerdo con la definición entendida globalmente o si una calificación externa no está disponible, el activo tiene una calificación interna de "desempeño". La calificación "desempeño" significa que la contraparte tiene una posición financiera sólida y no hay importes vencidos.

Para los contratos de garantía financiera, la fecha en que la Entidad se convierte en parte del compromiso irrevocable es considerada como la fecha de su reconocimiento inicial para propósito de evaluar el deterioro del instrumento financiero. Al evaluar si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial de un contrato de garantía financiera, la Entidad considera que los cambios en el riesgo que el deudor específico incumpla el contrato.

Se monitorea periódicamente la efectividad de los criterios utilizados para identificar si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito y los revisa para asegurar que los criterios son capaces de identificar incremento significativo en el riesgo de crédito antes que los saldos se conviertan en vencidos.

<u>Definición de incumplimiento</u>: la Entidad considera que lo siguiente constituye un evento de incumplimiento para fines de administración de riesgo de crédito interno, ya que la experiencia histórica indica que los activos financieros que cumplen con cualquiera de los siguientes criterios generalmente no son recuperables:

- a) Cuando hay un incumplimiento de los covenants (acuerdos financieros) por parte del deudor;
- b) Información desarrollada internamente u obtenidas de fuentes externas indica que es poco probable que el deudor pague a sus acreedores, incluido la Entidad, en su totalidad (sin tener en cuenta ningún tipo de garantía en poder del grupo).

Independientemente del análisis anterior, la Entidad considera que se ha producido un incumplimiento cuando un activo financiero tiene más de 90 días de mora, a menos que la Entidad tenga información razonable y soportable para demostrar que un criterio predeterminado más amplio es más apropiado.

Activos financieros con deterioro crediticio: Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero.

La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

- a) dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- b) un incumplimiento de contrato, tal como un evento de incumplimiento o vencimiento;
- c) los prestamistas del prestatario, por razones contractuales o económicas relacionadas con dificultades financieras del prestatario han realizado concesiones que de otro modo no hubieran considerado;
- d) cada vez es más probable que el prestatario entre en quiebra o reorganización financiera; o
- e) la desaparición de un mercado activo para el activo financiero debido a dificultades financieras.

Política de castigos: la Entidad castiga un activo financiero cuando hay información que indica que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha caído en causal de liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales, cuando los saldos tienen más de dos años vencidos, lo que ocurra antes.

Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento conforme a los procedimientos de recuperación de la Entidad, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado.

Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

Medición y reconocimiento de las pérdidas de crédito esperadas: La medición de las pérdidas de crédito esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento.

La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dado el incumplimiento se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describió anteriormente.

En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos al cierre de cada período de reporte; para los contratos de garantía financiera, la exposición incluye el monto establecido al cierre de cada período de reporte, junto con cualquier monto adicional de incumplimiento que se espera obtener en el futuro, determinado en función de la tendencia histórica, la comprensión de la Entidad de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

Para los activos financieros, la pérdida de crédito esperada se calcula como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan a la Entidad de conformidad con el contrato y todos los flujos de caja que el Grupo espera recibir, descontados al tipo de interés efectivo original.

Para un contrato de arrendamiento por cobrar, los flujos de efectivo utilizados para determinar las pérdidas de crédito esperadas son consistentes con los flujos de efectivo utilizados en la medición del contrato de arrendamiento.

Para un contrato de garantía financiera, como la Entidad se obliga a hacer pagos sólo en caso de impago por parte del deudor de acuerdo con los términos del instrumento que está garantizado, la pérdida esperada son los pagos que se esperan reembolsar al tenedor por una pérdida crediticia que se incurre menos los importes que la Entidad espera recibir del tenedor, el deudor o cualquier otra parte.

Si la Entidad ha medido la provisión para pérdidas para un instrumento financiero en un importe igual a la pérdida crediticia esperada para toda la vida del instrumento en un período anterior de reporte, pero determina en la fecha de presentación actual que ya no se cumplen las condiciones para pérdida crediticia esperada para toda la vida del activo, la Entidad mide la provisión para pérdidas a un importe igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses a la fecha de reporte actual, excepto por los activos para los cuales se utiliza el enfoque simplificado.

Se reconoce una ganancia o pérdida por deterioro en resultados del año de todos los instrumentos financieros con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de provisión para cuenta incobrables, excepto las inversiones en instrumentos de deuda que se miden en FVORI, para los cuales se reconoce la provisión para cuentas incobrables en otros resultados integrales en la cuenta "Reserva de revalorización de inversiones" en el patrimonio, y no reduce el importe en libros del activo financiero en el estado de situación financiera.

<u>Baja en cuenta de los activos financieros:</u> la Entidad dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad.

Si la Entidad no transfiere ni retiene substancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Entidad reconocerá su participación en el activo y cualquier obligación asociada por los importes que podría tener que pagar.

Si la Entidad retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Entidad continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado por los recursos recibidos.

Al darse de baja un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados del año.

Además, al darse de baja una inversión en un instrumento de deuda clasificado como FVORI, la ganancia o pérdida previamente acumulada en la "Reserva de revaluación de inversiones" se reclasifica al resultado del año.

En contraste, al darse de baja de una inversión en un instrumento de patrimonio que la Entidad eligió medir a FVORI en el reconocimiento inicial, la ganancia o pérdida previamente acumulada en la "Reserva de revaluación de inversiones" no se reclasifica a resultados del año, sino que se transfiere a utilidades retenidas.

# Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio:

<u>Clasificación como deuda o patrimonio:</u> Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

<u>Pasivos financieros:</u> Todos los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a FVR.

Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando la transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de participación continua, y los contratos de garantía financiera emitidos por la Entidad, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

Pasivos financieros medidos posteriormente al costo amortizado: Los pasivos financieros que no son a) contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios, b) mantenidos para negociar, o c) designados como FVR, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante.

La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos futuros en efectivo estimados (incluidas todas las comisiones y los puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

<u>Baja en cuentas de un pasivo financiero:</u> la Entidad da de baja los pasivos financieros cuando, y solo cuando, las obligaciones de la Entidad se descargan, cancelan o han expirado.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

Cuando la Entidad intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda en otro con términos sustancialmente diferentes, dicho intercambio se contabiliza como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero.

De manera similar, la Entidad considera la modificación sustancial de los términos de un pasivo existente o parte de él como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo.

# 4.9. Servicios y otros pagos anticipados.

En este grupo contable se registra los anticipos entregados a terceros o pagos anticipados para la compra de bienes y servicios que no hayan sido devengados al cierre del ejercicio económico.

Se miden inicial y posteriormente a su valor nominal; su amortización se reconoce en los resultados del período en el cual generan beneficios económicos futuros.

# 4.10. Propiedades de inversión.

En este grupo contable se registra las propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para: su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de las operaciones, cuando y sólo cuando: sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y el costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable.

<u>Medición inicial:</u> las propiedades de inversión se miden a su costo, el cual incluye: el precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.

<u>Medición posterior:</u> las propiedades de inversión se miden por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

<u>Método de depreciación:</u> los activos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado.

La depreciación es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Entidad.

Las vidas útiles y los valores residuales se han estimado como sigue:

	Detalle	Vida útil (Años)	% Valor residual
Terrenos		n/a	n/a
Edificios		60	95%

(\*) A criterio de la Administración de la Entidad, estos activos se van a mantener hasta el término operativo de los mismos y, al no ser sujetos de venta a terceros, el valor residual asignado a los activos es cero o nulo.

Retiro o venta de propiedades de inversión: Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja.

Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

# 4.11. Impuestos.

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido. Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

<u>Impuesto corriente:</u> Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año.

La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a que excluye partidas de ingresos y gastos que serán imponibles o deducibles en años futuros, y que excluye partidas que nunca serán imponibles o deducibles.

El pasivo de la Entidad por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Se reconoce una provisión para aquellos asuntos para los cuales determinar el impuesto a pagar es incierto, pero se considera probable que habrá una futura salida de fondos hacia la autoridad fiscal.

Las provisiones se miden a la mejor estimación de la cantidad que se espera sea pagadera.

La evaluación se basa en el juicio de los profesionales de impuestos dentro de la Entidad soportado por experiencia previa en situaciones similares y, en ciertos casos, basado en la opinión de asesores fiscales independientes.

Impuestos corrientes y diferidos: Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

# 4.12. Patrimonio.

<u>Capital social:</u> en este grupo contable se registra el monto aportado del capital. Se mide a su valor nominal.

<u>Reservas:</u> en este grupo contable se registran las apropiaciones de utilidades o constituciones realizadas por Ley, estatutos, acuerdos de Accionistas o para propósitos específicos. Se miden a su valor nominal

<u>Resultados acumulados:</u> en este grupo contable se registran las utilidades o pérdidas netas acumuladas y del ejercicio, sobre las cuales los Accionistas no han determinado un destino definitivo.

# 4.13. Ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos se reconocen de tal forma que reflejen la transferencia de control de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que exprese la contraprestación a la cual la Entidad espera tener derecho.

La Entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias, diferentes de ingresos financieros e ingresos por contratos de arrendamiento; mediante la aplicación de los siguientes pasos:

<u>Paso 1 - Identificación de contratos con clientes:</u> Un contrato se define como un acuerdo entre dos o más partes, el cual crea derechos y obligaciones exigibles y establece criterios que se deben cumplir para cada contrato. Los contratos pueden ser escritos, verbales o implícitos a través de las prácticas habituales del negocio.

<u>Paso 2 - Identificación de las obligaciones de desempeño en el contrato:</u> Una obligación de desempeño es una promesa en un contrato con un cliente para la transferencia de un bien o servicio a este último.

<u>Paso 3 - Determinación del precio de la transacción:</u> El precio de la transacción es el monto del pago al que la Entidad espera tener derecho a cambio de la transferencia de los bienes o servicios prometidos a un cliente, sin tener en cuenta los montos recibidos en representación de terceros.

Paso 4 - Asignación del precio de la transacción a las obligaciones de desempeño del contrato: En un contrato que tiene más de una obligación de desempeño, la Entidad distribuye el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño en montos que representen la consideración a la que la Entidad espera tener derecho a cambio de cumplir cada obligación de desempeño.

Paso 5 - Reconocimiento de ingresos cuando (o a medida que) la Entidad cumple una obligación de desempeño: la Entidad cumple una obligación de desempeño y reconoce los ingresos a través del tiempo, si se cumple alguno de los siguientes criterios:

- a) El desempeño la Entidad no crea un activo con un uso alternativo para la Entidad, y la Entidad tiene un derecho exigible al pago por el desempeño completado a la fecha.
- b) El desempeño de la Entidad crea o mejora un activo que el cliente controla a medida que el mismo se crea o mejora.
- c) El cliente al mismo tiempo recibe y consume los beneficios que resultan del desempeño de la Entidad a medida que este trabaja.

Para obligaciones de desempeño donde no se cumple ninguna de las condiciones indicadas, se reconoce el ingreso en el momento en que se cumple la obligación de desempeño.

Cuando la Entidad cumple una obligación de desempeño mediante la entrega de los bienes o servicios prometidos, crea un activo contractual por el monto de la consideración obtenida con el desempeño.

Cuando el monto de la consideración recibida por parte de un cliente supera el monto del ingreso reconocido, esto genera un pasivo contractual.

El ingreso se mide con base en la consideración especificada en el contrato con el cliente, y excluye los montos recibidos en representación de terceros.

La Entidad reconoce ingresos cuando transfiere el control sobre un bien o servicio a un cliente.

El ingreso se presenta neto de impuestos, reembolsos y descuentos.

La Entidad evalúa sus planes de ingreso con base en criterios específicos para determinar si actúa como principal o como agente.

El ingreso se reconoce en la medida que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Entidad y si es posible medir de forma confiable los ingresos y costos, en caso que los haya.

# 4.14. Costos y Gastos.

Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

### 4.15. Medio ambiente.

Las actividades de la Entidad no se encuentran dentro de las que pudieren afectar al medio ambiente. Al cierre de los Estados Financieros no existen obligaciones para resarcir daños y/o restauración de ubicación actual.

# 4.16. Estado de flujos de efectivo.

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionadas con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

# 4.17. Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los Estados Financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Entidad tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

# 4.18. Reclasificaciones.

Ciertas cifras presentadas al 31 de diciembre de 2021 han sido reclasificadas para efectos comparativos en la presentación de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2022 (Ver Nota 26).

# 5. JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS Y FUENTES CLAVE PARA ESTIMACIONES INCIERTAS.

En la aplicación de las políticas contables, la Administración está obligada a efectuar juicios (que no sean los que involucran estimaciones) que tengan un impacto significativo en los montos reconocidos para hacer estimaciones y suposiciones sobre los valores en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente determinables.

Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes.

Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y los supuestos subyacentes se revisan de forma continua.

Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período en que se revisa la estimación, si la revisión afecta solo a ese período, o en el período de la revisión y los períodos futuros sí la revisión afecta a los períodos actuales y futuros.

# 5.1. Juicios críticos en la aplicación de las políticas contables.

Los siguientes son los juicios críticos diferentes de las estimaciones (las cuales son presentadas de forma separada), que la Administración ha efectuado en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Entidad y que tienen un impacto significativo en los montos reconocidos en los Estados Financieros.

Evaluación del modelo de negocio: La clasificación y medición de los activos financieros depende de los resultados de la prueba de SPPI y del modelo de negocio. la Entidad determina el modelo de negocio a un nivel que refleja cómo los grupos de activos financieros se gestionan juntos para lograr un objetivo de negocio en particular.

Esta evaluación incluye el juicio que refleja toda la evidencia relevante, incluyendo cómo se evalúa el desempeño de los activos y como se mide el desempeño, los riesgos que afectan el desempeño de los activos y cómo estos son administrados y cómo se compensan los gestores de los activos.

La Entidad monitorea los activos financieros medidos al costo amortizado o valor razonable a través del ORI que se dan de baja antes de su vencimiento para entender la razón de su disposición y si las razones son consistentes con el objetivo del negocio para el cual los activos fueron mantenidos.

El monitoreo es parte de la evaluación continua de la Entidad de si el modelo de negocio para el cual los activos financieros remanentes continúa siendo apropiado y si no es apropiado, si ha habido un cambio en el modelo de negocio; y, por lo tanto, un cambio prospectivo en la clasificación de esos activos.

Ningún cambio fue requerido durante los períodos de reporte.

<u>Aumento significativo del riesgo de crédito:</u> Como se explica en las políticas contables, la pérdida de crédito esperada se mide como una provisión igual a la pérdida de crédito esperada de 12 meses para los activos de la etapa 1 o a lo largo de su vida para activos de la etapa 2 o 3.

Un activo se mueve a la etapa 2 cuando su riesgo crediticio ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

La NIIF 9 no define qué constituye un aumento significativo en el riesgo de crédito.

Al evaluar si el riesgo crediticio de un activo ha aumentado significativamente, la Entidad toma en cuenta información cualitativa y cuantitativa prospectiva razonable y soportable.

# 5.2. Fuentes clave para las estimaciones.

Las suposiciones clave sobre el futuro y otras fuentes clave de incertidumbre para las estimaciones en el período que se informa que puede tener un riesgo importante de causar un ajuste material a los saldos en libros de los activos y pasivos dentro del próximo ejercicio, se discuten a continuación:

<u>Deterioro de activos financieros:</u> el importe de las pérdidas crediticias esperadas (ECL) es actualizado en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del correspondiente activo financiero.

Las ECL son estimadas utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia de pérdidas históricas la Entidad y en el caso en que se cuente con información fácilmente observable en el mercado ajustada por factores que son específicos de los deudores, condiciones económicas generales, y la evaluación de condiciones actuales y proyección de condiciones futuras a la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo, cuando sea apropiado.

<u>Vidas útiles y valores residuales:</u> al final de cada período contable se evalúan las vidas útiles estimadas y los valores residuales de sus activos depreciables o amortizables (excluyendo los de valor inmaterial); cuando ocurre un evento que indica que dichas vidas útiles o valores residuales son diferente a las estimadas anteriormente, se actualizan estos datos y los correspondientes ajustes contables de manera prospectiva.

<u>Valor razonable de activos y pasivos:</u> en ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

# 6. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

La Administración de la Entidad es la responsable de establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como del desarrollo y seguimiento de sus políticas, las mismas que son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Entidad, fijar límites y controles de riesgo adecuados y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites.

La Entidad revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los colaboradores de la Entidad entiendan sus roles y obligaciones.

La Entidad clasifica y gestiona los riesgos procedentes de instrumentos financieros de la siguiente manera:

Riesgo de crédito: es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, y se origina principalmente en los documentos y cuentas por cobrar a clientes no relacionados, cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias.

La concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de clientes es larga e independiente; la calidad crediticia de los activos financieros que no están en mora ni deteriorados depende de las calificaciones de riesgo (cuando estén disponibles), referencias bancarias, etc.

<u>Riesgo de liquidez:</u> es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

El enfoque de la Entidad para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Entidad.

La principal fuente de liquidez de la Entidad son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales.

<u>Riesgo de mercado:</u> Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado.

El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio.

La Entidad clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

- a) Riesgo de tasa de interés. es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.
- b) Riesgo de tasa de cambio. es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera.
- c) Otros riesgos de precio. los otros riesgos de precio de los instrumentos financieros surgen, por ejemplo, de variaciones en los precios de las materias primas cotizadas o de los precios de los instrumentos de patrimonio.

# 7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		31-Dic-2022	31-Dic-2021
Bancos		57.928,10	89.734,10
Equivalentes de efectivo	(1)	59.455,47	55.994,26
Total		117.383,57	145.728,36

(1) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Entidad registra una inversión en el Fondo FIT administrado por Fiduciaria Atlántida Fidutlan Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., equivalente a 44.814,04 unidades de US\$1,32 cada una en 2022. El rendimiento obtenido por dicha transacción, es capitalizado mensualmente.

#### 8. CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		31-Dic-2022	31-Dic-2021
Cliantes la salas	(1)	20 600 20	04.602.72
Clientes locales	(1)	80.608,20	84.692,72
Cuentas por cobrar SRI	(2)	53.193,30	-
Otras cuentas por cobrar		2.077,75	6.106,72
Total		135.879,25	90.799,44

- (1) Las cuentas por cobrar comerciales corresponden a los saldos pendientes de cobro por ingresos ganados por el arrendamiento de bienes inmuebles.
- (2) Al 31 de diciembre 2022, corresponde a una solicitud de devolución de pago en exceso del Impuesto a la Renta generado por Retenciones en la Fuente correspondiente al ejercicio fiscal 2019, según trámite No. 117012021036604, Resolución No. DZ9-RECRREC21-00000048-M, emitido por el Servicio de Rentas Internas.

#### 9. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, corresponde a seguros pagados por anticipado.

# 10. PROPIEDAD DE INVERSIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

31-Dic-2022	31-Dic-2021
11.095.243,06	11.095.243,06
(78.907,42)	(69.246,34)
11.016.335,64	11.025.996,72
31-Dic-2022	31-Dic-2021
518.960,00	518.960,00
10.493.152,06	10.501.939,30
4.223,58	5.097,42
11.016.335,64	11.025.996,72
	(78.907,42)  11.016.335,64  31-Dic-2022  518.960,00 10.493.152,06 4.223,58

El movimiento de las propiedades de inversión, fue como sigue:

	31-Dic-2022	31-Dic-2021
Saldo inicial	11.025.996,72	11.029.686,49
Adiciones	-	5.243,06
Depreciación del año	(9.661,08)	(8.932,83)
Total	11.016.335,64	11.025.996,72

Las propiedades de inversión corresponden a inmuebles ubicados en la ciudad de Quito como sigue:

Localidad / Detalle	Unidades	31-Dic-2022	31-Dic-2021
Edificio Metropolitan:			
Oficinas	17	5.731.567,25	5.736.368,00
Locales Comerciales	3	1.437.546,06	1.438.750,00
Bodegas	10	38.830,79	38.863,00
Parqueaderos	77	786.833,75	787.493,00
Terrazas y Balcones	15	993.630,27	994.463,00
Total Edificio Metropolitan		8.988.408,12	8.995.937,00
Edificio Impaqto Cumbayá:  Oficinas  Terreno	4	857.452,33 518.960,00	858.170,00 518.960,00
Total Impaqto Cumbayá		1.376.412,33	1.377.130,00
Edificio La Recoleta:	2/2	C 47, 204, C 4	C 47, 022, 20
Oficinas/Parqueaderos	2/2	647.291,61	647.832,30
Total Edificio La Recoleta		647.291,61	647.832,30
Adecuaciones y Mejoras		4.223,58	5.097,42
Total Propiedades de Inversión (1)	130	11.016.335,64	11.025.996,72

<sup>(1)</sup> Es criterio de la Administración, en base a su mejor saber y entender sobre las condiciones de los activos, su ubicación y su productividad, que el valor registrado en libros corresponde de manera conservadora con el valor razonable de los mismos.

Al 31 de diciembre de 2022, 130 propiedades de inversión están arrendadas a terceros en arrendamiento operativo mediante 14 contratos por un plazo entre 3 y 5 años desde el inicio del contrato o están vacantes (dos parqueaderos). El ingreso por arrendamiento por el año 2022 asciende a US\$ 768.259,59 (US\$ 774.389,63 en el 2021).

A pesar de que los riesgos asociados con los derechos que la Compañía retiene sobre los activos subyacentes no se consideran significativos, la Compañía emplea estrategias para minimizar estos riesgos. Por ejemplo: incluyendo en el contrato cláusulas de terminación temprana y las cuotas de condominio son a cargo del arrendatario.

#### 11. CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		31-Dic-2022	31-Dic-2021
Proveedores locales	(1)	45.431,05	57.438,80
Otras cuentas por pagar	(2)	113.618,20	100.079,00
Total		159.049,25	157.517,80

- (1) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las cuentas por pagar comprenden principalmente importes pendientes de pago por compras comerciales y costos continuos. El período de crédito promedio tomado para compras comerciales es de 60 días. La mayoría de los proveedores no cargan intereses, la Entidad cuenta con políticas de gestión de riesgos financieros para garantizar que todas las cuentas por pagar sean pagadas dentro de los términos de crédito pre-acordados.
- (2) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 corresponde a las garantías entregadas por los arrendatarios de los inmuebles de la Compañía. Un detalle de las garantías por pagar fue como sigue:

	31-Dic-2022	31-Dic-2021
Huawei Technologies Ecuador Cía. Ltda	51.590,00	51.590,00
Dustland Media Cía. Ltda	25.109,00	25.109,00
Mapfre Atlas Compañía de Seguros S. A.	-	9.200,00
Ecuatecxxis S.A.	3.620,00	3.620,00
Fibrecsa Cía. Ltda	3.600,00	3.600,00
Natural Vitality S.A.	3.600,00	3.600,00
Guto Cía. Ltda.	3.360,00	3.360,00
Servicios Zelbik CIA Ltda	7.139,20	-
Almacenes Juan Eljuri Cia. Ltda.	3.600,00	-
Mubb S.A.S.	6.000,00	-
Robinson Torres	6.000,00	-
Total	113.618,20	100.079,00

#### 12. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS.

Al 31 de diciembre de 2022, corresponde principalmente a la contribución temporal sobre el patrimonio de sociedades de acuerdo con la Circular No. NAC-DGECCGC22- 00000002 emitida por el Servicio de Rentas Internas.

### 13. IMPUESTOS.

Un resumen de los saldos de los activos por impuestos corrientes, fue como sigue:

	31-Dic-2022	31-Dic-2021
Activos por impuestos corrientes:		
Crédito tributario IR	167,42	68.199,65
Total	167,42	68.199,65

Un resumen de los saldos de los pasivos por impuestos corrientes, fue como sigue:

	31-Dic-2022	31-Dic-2021
Danis and a series and a service state.		
Pasivos por impuestos corrientes:		
Retenciones por pagar IR	888,34	460,64
Retenciones por pagar IVA	2.692,47	2.177,32
IVA por pagar	326,17	2.544,77
Otros impuestos por pagar	94.002,21	90.345,45
Total	97.909,19	95.528,18

El movimiento del impuesto a las ganancias corriente, fue como sigue:

	31-Dic-2022	31-Dic-2021
Saldo inicial	68.199,65	68.042,97
Crédito tributario por retenciones en la		
fuente	10,74	156,68
Devolución de impuestos	(68.042,97)	-
Total	167,42	68.199,65

#### 14. REFORMAS TRIBUTARIAS.

# Inconstitucionalidad de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los ingresos del Estado

Mediante Sentencia No. 58-11-IN/22 de la Corte Constitucional, publicada en el R.O. Edición Constitucional No. 6 del 26 de febrero de 2022, se declaró la inconstitucionalidad por la forma de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los ingresos del Estado; La Corte Constitucional advirtió que la normativa impugnada no contiene una vinculación clara, específica, estrecha, necesaria y evidente entre su temática medioambiental y sus muy variadas reformas para optimizar los ingresos del Estado, evidenciando así, un elevado grado de dispersión normativa que resulta contrario al principio de unidad de materia.

Entre las reformas que introdujo esta Ley que quedarían sin efecto a partir del 31 de diciembre de 2023 se encuentran principalmente las siguientes:

- Se incrementó la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) del 2 al 5%.
- Se creó el Impuesto a Salida de Divisas ISD presuntivo para casos de pagos efectuados en el exterior o valores por exportaciones que no se remesan al Ecuador.
- Se definió que el ISD pagado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad que sean incorporados en procesos productivos, constituye crédito tributario del Impuesto a la Renta.
- Se creó el Impuesto a la Renta Único para las actividades del Sector Bananero.
- Se creó una tarifa específica y una tarifa ad valorem del Impuesto a los Consumos Especiales (ICE) para la fabricación local o importación de ciertos bienes y servicios gravados con este impuesto.
- Se creó el Impuesto Ambiental a las Botellas Plásticas no Retornables (IRBP).
- Se creó el crédito tributario del Impuesto a las Tierras Rurales del ejercicio económico corriente por los pagos realizados por concepto de programas de forestación o reforestación.
- En el ámbito laboral, se estableció la limitación del 3% del porcentaje de utilidades para los trabajadores del sector minero y de hidrocarburos.

La sentencia en cuestión prevé que la derogatoria de la Ley de Fomento Ambiental tendrá efecto a partir del ejercicio fiscal 2023. Por lo tanto, hasta la referida fecha, se espera que se promuevan y aprueben las reformas legislativas que suplan aquellos vacíos normativos que claramente generará la derogatoria.

# Reforma a varios cuerpos normativos a través del Decreto Ejecutivo No. 586.

Mediante Decreto Ejecutivo No. 586 emitido el 31 de octubre del 2022 (Registro Oficial Suplemento 3 No 186 del 10 de noviembre de 2022), el Ejecutivo expidió reformas a varios cuerpos normativos en materia tributaria, comercial e inversiones, entre las cuales se pueden destacar las siguientes:

Reformas al Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno [RLRTI]

- Se añade nuevamente la disposición de que las provisiones no utilizadas por concepto de jubilación patronal y desahucio deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que fueron deducibles o no.
- Se elimina la posibilidad de obtener autorización previa por parte del SRI para la aplicación de depreciaciones aceleradas.

- Las perdidas o descuentos en la venta de cartera, negociadas fuera del Mercado de Valores o con partes relacionadas, no será deducibles para personas naturales o entidades no financieras.
- Se añaden nuevas reglas para la deducibilidad de gastos por regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría con partes relacionadas:
  - Las mismas serán deducibles hasta un valor equivalente al 5% de los ingresos gravados, en caso de compañías en ciclo preoperativo, el límite máximo corresponderá al 10% del total de los activos.
  - No aplicará límite de deducibilidad, entre otros, en operaciones con partes relacionadas locales siempre que la entidad que incurre en el costo o gasto le corresponde una tarifa efectiva impositiva igual o menor a la de su parte relacionada o cuando no superen 20 fracciones básicas desgravadas del Impuesto a la Renta para personas naturales.
  - Se podrá solicitar un límite mayor de deducibilidad mediante Consulta de Valoración Previa (CVP). Las CVP notificadas a las compañías con la normativa anterior, se considerarán válidas hasta el período indicado en las mismas.
- A partir del ejercicio fiscal 2023 se podrá reconocer un impuesto diferido por el exceso en los límites de deducción de los deterioros de cartera (provisión de cuentas incobrables) en entidades no financieras y también sobre la diferencia entre la depreciación financiera de propiedad, planta y equipos y los límites fiscales fijados para la depreciación.
- Para la reducción del 3% de Impuesto a la Renta en el desarrollo de nuevas inversiones, cuando la Compañía no pueda mantener un centro de costos, por la naturaleza de la inversión, aplicará el siguiente procedimiento:
  - i. Calculará el porcentaje atribuible a la nueva inversión sobre el total de activos no corrientes;
  - ii. Calculará el monto de la base imponible equivalente a la nueva inversión;
  - iii. Determinará el Impuesto a la Renta atribuible a la nueva inversión (a);
  - iv. Determinará el Impuesto a la Renta no atribuible a la nueva inversión (b);
  - v. Determinará el Impuesto a la Renta total (a+b).
- La reducción de la tarifa de hasta el 5% por la suscripción de contratos de inversión, se establecerá en el propio contrato, además de determinar la imposibilidad o no de mantener un centro de costos. En el caso de no poder mantener un centro de costos, podrá aplicar la tarifa reducida sobre la totalidad de la base imponible.
- En las transferencias a crédito con plazo superior a un mes, efectuadas por micro, pequeñas y medianas empresas, el plazo para el pago del IVA será de hasta 3 meses desde la fecha de emisión de la factura.

- En las transferencias a crédito con plazo superior a un mes, efectuadas por micro, pequeñas y medianas empresas, el plazo para el pago del IVA será de hasta 3 meses desde la fecha de emisión de la factura.
- Para acogerse al beneficio Devolución de IVA a exportadores de servicios, no será necesario cumplir con los parámetros de exportador habitual.

## Reformas al Reglamento para la aplicación del ISD

 En la aplicación de la exoneración del ISD en Contratos de Inversión, el ente rector en materia de inversiones establecerá en el contrato de inversión, el monto máximo de la exoneración.

# Reformas al Reglamento del Título de la Facilitación Aduanera para el Comercio, del Libro V del COPCI

- El ente rector en materia de inversiones establecerá en el contrato de inversión, el monto máximo de la exoneración de tributos al comercio exterior (que incluye derechos arancelarios, impuestos relacionados con el ingreso y salida de mercaderías, y tasas por servicios aduaneros).
- Los bienes de capital y materias primas sobre los que se permitirá aplicar el incentivo deberán estar clasificados como tal dentro de la Clasificación del Comercio Exterior según su uso o destino económico (CUODE).
- Durante la vigencia del contrato de inversión, se otorgará la seguridad jurídica y la estabilidad de las exenciones estipuladas en el contrato de inversión.

# Ley Orgánica de Pagos en Plazos Justos, Primero las Mypes.

La Asamblea Nacional expidió la Ley Orgánica de Pagos en Plazos Justos, Primero las Mypes, misma que fue publicada en el Cuarto Suplemento del Registro Oficial No. 194 del 22 de noviembre del 2022, con el objeto desarrollar un marco de protección para las personas naturales y jurídicas calificadas como micro y pequeñas empresas y a las organizaciones que integran la agricultura familiar campesina y la economía popular y solidaria, respecto de los plazos de pago en sus operaciones comerciales. Entre los principales aspectos a destacar tenemos:

- Esta Ley aplica para las grandes empresas y las entidades del sector público, en sus relaciones contractuales directas con micro y pequeñas empresas [Mypes], calificadas por el SRI, según la definición establecida por el COPCI.
- El plazo para pagar a las micro y pequeñas empresas y a las organizaciones que integran la economía popular y solidaria y de la agricultura familiar campesina, se contabilizará de la siguiente manera:
  - Dentro del plazo de 45 días, a partir del primer año.

- Dentro del plazo de 30 días a partir del segundo año.

Para efectos de esta Ley, estos plazos se contabilizarán, ya sea, desde la fecha de recepción de las mercancías, la terminación de la prestación de los servicios o la emisión de la respectiva factura, la que fuere primero.

- Cuando la parte contratante incurra en mora por el vencimiento del plazo, el acreedor tendrá derecho a reclamar al deudor una indemnización por todos los costos y gastos de cobro en los que haya incurrido a causa de la mora de éste, sin que supere al doble del monto adeudado.
- Las instituciones de la Función Ejecutiva crearán un distintivo no económico, para reconocer a aquellas empresas públicas o privadas que en su práctica comercial atiendan en plazos menores o iguales a 30 días, el pago de sus obligaciones a los proveedores que pertenezcan al sector de las Mypes. Las compañías portadoras de este distintivo serán sujetos a beneficios crediticios a través de instituciones financieras públicas y privadas.

# <u>Inconstitucionalidad parcial de la Ley Orgánica para el Desarrollo Económico y la Sostenibilidad Fiscal tras la Pandemia COVID-19</u>

La Corte Constitucional en Sentencia No. 110-21-IN/22 y acumulados del 28 de octubre de 2022 (R.O. Edición Constitucional No. 160 del 11 de enero de 2023) resolvió las acciones de inconstitucionalidad respecto de la forma y el fondo de la Ley Orgánica para el Desarrollo Económico y la Sostenibilidad Fiscal tras la Pandemia COVID-19" (Decreto-Ley) y en sentencia de mayoría, declaró la constitucionalidad parcial de la Ley.

Dentro del análisis de forma, la Corte concluyó que las reformas introducidas a la Ley de Hidrocarburos y a la Ley de Régimen Especial de Galápagos son incompatibles con el principio de unidad de materia al no mantener una conexidad con el eje temático (tributario) del Decreto-Ley, por lo cual se las declara inconstitucionales, excepto la reforma a la Ley de Hidrocarburos, que se refiere a la exoneración de tributos al comercio exterior por la importación de derivados de hidrocarburos; la cual sí guarda conexidad con el Decreto-Ley.

En cuanto al análisis de fondo, la Corte encontró que:

- El rango correspondiente a negocios populares de la tarifa del RIMPE contraviene principios tributarios reconocidos en el artículo 300 de la Constitución;
- Eximir a las personas que se acojan al RIVUT de la investigación de ciertos delitos contraviene el artículo 195 de la Constitución; y,
- El rango correspondiente a negocios populares de la tarifa del RIMPE contraviene principios tributarios reconocidos en el artículo 300 de la Constitución;
- Que la exención del pago del impuesto a la herencia a quienes mantienen un vínculo de primer grado de consanguinidad con el causante o al cónyuge sobreviviente cuando no hay hijos, contraviene el derecho a la igualdad.

La sentencia tendrá efectos a futuro desde su publicación en el registro oficial, excepto el RIMPE negocios populares que estará vigente hasta terminar el periodo fiscal 2023.

### 15. CAPITAL SOCIAL.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el capital social es de US\$ 11.100.000,00 y está constituido por 11.100 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles, autorizadas, suscritas y en circulación con un valor nominal de US\$ 1.000,00 cada una.

#### 16. RESERVAS.

Reserva Legal: la Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que esta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los Accionistas, excepto en caso de liquidación de la Entidad, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

#### 17. RESULTADOS ACUMULADOS.

<u>Pérdidas acumuladas:</u> Los Estados Financieros fueron preparados considerando que la Entidad continuará como un negocio en marcha.

El futuro de la Entidad dependerá principalmente de la decisión de la Administración respecto a la continuidad de sus operaciones.

Con fecha 20 de abril del año 2016, se efectuó una Sesión Extraordinaria del Directorio de la Compañía, con la cual se resuelve y da a conocer la política de distribución de dividendos que consiste en el pago anticipado del 90% de la utilidad neta con una periodicidad mensual y en base a la proyección anual de los resultados de la Compañía.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Compañía ha entregado dividendos de forma anticipada por un valor de US\$ 564.250.68 y US\$ 656.175,00 respectivamente; su liquidación se presenta a continuación:

	31-Dic-2022	31-Dic-2021
Utilidad Neta	551.799,40	438.522,85
Menos: Reserva Legal	(55.179,94)	(43.852,29)
Utilidad a Distribuir	496.619,46	394.670,56
Menos: Anticipos dividendos entregados en el		
año	(564.250,68)	(656.175,00)
Resultados Acumulados	(67.631,22)	(261.504,44)

# 18. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2022	31-Dic-2021
Ingresos por arrendamientos de inmuebles	768.259,59	774.389,63
Total	768.259,59	774.389,63

# 19. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

31-Dic-2022	31-Dic-2021
35.219,25	27.988,47
520,50	-
11.675,45	10,00
34.344,60	1.680,00
693,64	693,64
102.522,56	102.573,71
235,15	12,30
9.661,08	8.932,83
588,63	323,71
15.745,67	16.836,78
7.124,94	5.785,84
92,14	181.985,14
218.423,61	346.822,42
	35.219,25 520,50 11.675,45 34.344,60 693,64 102.522,56 235,15 9.661,08 588,63 15.745,67 7.124,94 92,14

#### 20. GASTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, corresponde principalmente a gastos bancarios varios.

## 21. OTROS INGRESOS

Al 31 de diciembre de 2022 corresponde principalmente a los intereses generados por la Inversión que mantiene la entidad en el Fondo FIT administrado Fiduciaria Atlántida Fidutlan Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A..

# 22. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Un resumen de las cuentas por cobrar relacionadas corto plazo, fue como sigue:

	31-Dic-2022	31-Dic-2021
Impaqto Ecuador Cía. Ltda.	32.028,87	48.961,09
Miracielo S.A.	53.082,22	53.082,22
Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos		
S.A.	8.960,68	10.000,33
Signia S.A.		10.112,10
Total	94.071,77	122.155,74

Un resumen de las cuentas por pagar relacionadas corto plazo, fue como sigue:

	31-Dic-2022	31-Dic-2021
ARVALJO S.A.	(74,44)	(74,44)
CONSTRUCTORA CONSTELITE S.A.	(30,24)	(30,24)
CORTEZ MERLO PABLO MANUEL	(143,72)	(143,72)
EDIFICIO METROPOLITAN	(1.256,18)	(1.256,18)
FIDEICOMISO INMOBILIARIO OH	(411,96)	(411,96)
FIDEICOMISO INMOBILIARIO ONE	(286,60)	(286,60)
FIDEICOMISO INMOBILIARIO PARK QUITO	(131,92)	(131,92)
FIDEICOMISO MATISSE	(2.219,89)	(2.219,89)
FIDEICOMISO US RUTA VIVA	(316,20)	(316,20)
HOMELAW ASESORES LEGALES IMOBILIARIOS		
S.A.	(530,43)	(530,43)
INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A.	(13.838,02)	(13.838,02)
INMOBILIARIA VENTURA S.A. INMOVENSA	(18.033,85)	(18.033,85)
PERALVO MOLINA JUAN CARLOS	(1.320,32)	(1.320,32)
PROADSER S.A.	(2.969,77)	(2.969,77)
SALGADO ORTEGA NATALY GERALDYNA	(1.578,02)	(1.578,02)
SCHWARZKOPF RAN RANDY	(934,43)	(934,43)
Total	(44.075,99)	(44.075,99)

# 23. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, de acuerdo a los asesores legales, la Entidad no mantiene demandas en contra no resueltas que requieran ser reveladas, así como no se han determinado cuantías por posibles obligaciones que requieran ser registradas en los Estados Financieros adjuntos.

#### 24. SANCIONES

<u>De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros:</u> No se han aplicado sanciones a la Entidad o a sus Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

<u>De otras autoridades administrativas:</u> No se han aplicado sanciones a la Entidad, o a sus Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

# 25. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Entre el 31 de diciembre de 2022 y la fecha de emisión de estos Estados Financieros, no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

#### 26. COMPROMISOS.

# Pacto de Recompra

Con fecha19 de junio de 2017, se celebró el Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Compañía, en la cual se aprueba de forma unánime el aumento de capital mediante la recepción de aportes en especie del Edificio Impaqto Cumbayá por un valor de US\$ 1.380.000, adicionalmente, se aprueba que la Compañía suscriba un pacto de recompra con el accionista aportante de este Inmueble, en virtud del cual, al cabo de 5 años, la Compañía deberá revender y dicho accionista deberá recomprar dicho inmueble a un precio pactado de US\$ 1.430.000. La intención tomada por la administración es no hacer efectiva esta transacción.

**ESPACIO EN BLANCO** 

# 26. CONCILIACIÓN ENTRE REGISTROS CONTABLES Y ESTADOS FINANCIEROS ADJUNTOS

Por presentación de conformidad con las NIIF se realizaron las siguientes reclasificaciones a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021, tal cómo se indica a continuación:

	Estados Financieros Contables	Ajustes y Reclasificaciones	Estados Financieros Adjuntos
31 de diciembre de 2022			
Activos Activos corrientes			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	117.383,57		117.383,57
Cuentas por cobrar no relacionados	135.879,25		135.879,25
Cuentas por cobrar relacionados	1.025.429,58	(931.357,81)	94.071,77
Servicios y otros pagos anticipados	231,24		231,24
Activos por impuestos corrientes	167,42		167,42
Total Activos corrientes	1.279.091,06		347.733,25
Activos no corrientes			
Propiedad de inversión	11.016.335,64		11.016.335,64
Total Activos no corrientes	11.016.335,64		11.016.335,64
Total Activos	12.295.426,70		11.364.068,89
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar no relacionados	45.431,05		45.431,05
Cuentas por pagar relacionadas	44.075,99		44.075,99
Pasivos por impuestos corrientes	97.909,19		97.909,19
Anticipos de clientes	9.842,00		9.842,00
Total Pasivos corrientes	197.258,23		197.258,23
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar no relacionados LP	113.618,20		113.618,20
Total Pasivos no corrientes	113.618,20		113.618,20
Total Pasivos	310.876,43		310.876,43
Patrimonio			
Capital social	11.100.000,00		11.100.000,00
Reservas	332.750,87		332.750,87
Resultados acumulados	0,00	931.357,81	(931.357,81)
Resultados del ejercicio	551.799,40		551.799,40
Total Patrimonio	11.984.550,27		11.053.192,46
Total Pasivos y Patrimonio	12.295.426,70		11.364.068,89

	Estados Financieros Contables	Ajustes y Reclasificaciones	Estados Financieros Adjuntos
31 de diciembre de 2021			
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	145.728,36		145.728,36
Cuentas por cobrar no relacionados	90.799,44		90.799,44
Cuentas por cobrar relacionados	883.933,44	(761.777,70)	122.155,74
Servicios y otros pagos anticipados	231,24		231,24
Activos por impuestos corrientes	68.199,65		68.199,65
Total Activos corrientes	1.188.892,13		427.114,43
Activos no corrientes			
Propiedad de inversión	11.025.996,72		11.025.996,72
Total Activos no corrientes	11.025.996,72		11.025.996,72
Total Activos	12.214.888,85		11.453.111,15
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar no relacionados	57.438,80		57.438,80
Cuentas por pagar relacionadas	44.075,99		44.075,99
Pasivos por impuestos corrientes	95.528,18		95.528,18
Total Pasivos corrientes	197.042,97		197.042,97
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar no relacionados LP	100.079,00		100.079,00
Otros pasivos no financieros no corrientes	90.345,45		90.345,45
Total Pasivos no corrientes	190.424,45		190.424,45
Total Pasivos	387.467,42		387.467,42
Patrimonio	44 400 000 00		44 400 000 00
Capital social	11.100.000,00		11.100.000,00
Reservas	288.898,58	(761 777 70)	288.898,58
Resultados acumulados Resultados del ejercicio	0,00 438.522,85	(761.777,70)	(761.777,70) 438.522,85
Total Patrimonio			
	11.827.421,43		11.065.643,73
Total Pasivos y Patrimonio	12.214.888,85		11.453.111,15

#### APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS. 27.

Los Estados Financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 han sido aprobados por la Administración de la Entidad el 01 de marzo de 2023 y se presentarán para su aprobación definitiva a la Junta General de Accionistas. En opinión de la Administración, los Estados Financieros serán aprobados por la Junta sin modificaciones.

TELLO

JOSEPH SAMUEL Firmado digitalmente por JOSEPH SAMUEL SCHWARZKOPF TELLO Fecha: 2023.03.01

MARIA Firmado digitalmente por MARIA ALEJANDRA DUENAS GAIBOR DUENAS -05'00'

**Gerente General** 

Schwarzkopf Joseph Samuel SIGNIA S.A.

**Contadora General** 

Gaibor Dueñas María Alejandra