



Uribe Schwarzkopf



SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS

SONIA YOLANDA
ALVARADO
CERON

Firmado digitalmente
por SONIA YOLANDA
ALVARADO CERON

APROBADO

PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA DE OBLIGACIONES

PRIMERA EMISIÓN DE OBLIGACIONES A LARGO PLAZO DE URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A

RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR

MONTO DE LA EMISIÓN \$15.000.000,00

CARACTERÍSTICAS

CLASE	A	B
MONTO	\$7.500.000,00	\$7.500.000,00
PLAZO	1080	1800
RENDIMIENTO	9,50%	9,75%
AMORTIZACIÓN DE INTERÉS	TRIMESTRAL	TRIMESTRAL
No. CUOTAS	12	20
AMORTIZACIÓN DE CAPITAL	1 AÑO GRACIA-SEMESTRAL	1 AÑO GRACIA-SEMESTRAL
No. CUOTAS	4	8

TIPO DE EMISIÓN Desmaterializada

GARANTÍA Garantía General

DESTINO DE LOS RECURSOS Los recursos a captar serán destinados para capital de trabajo, esto es el pago a proveedores de la compañía y para la sustitución de pasivos.

ESTRUCTURADOR FINANCIERO Y AGENTE COLOCADOR ANDES CAPITAL CASA DE VALORES ANDESCAPITAL S.A

CATEGORÍA DE RIESGO AA+

CALIFICADORA DE RIESGOS PACIFIC CREDIT RATING S.A.

AGENTE PAGADOR DCV Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores

REPRESENTANTE DE OBLIGACIONISTAS BONDHOLDER REPRESENTATIVE S.A



AGENTE ESTRUCTURADOR
Y COLOCADOR



DEPOSITO CENTRALIZADO DE
COMPENSACIÓN Y LIQUIDACIÓN

Bondholder Representative S.A.
Representante de obligacionistas

PCR PACIFIC
CREDIT
RATING

El Emisor y la presente emisión de Obligaciones de URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A , el contenido del prospecto y la autorización de Oferta Pública han sido aprobadas mediante por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, mediante Resolución. DRMV-2025-00034857-del 31 de octubre del 2025

La aprobación del Prospecto de Oferta Pública no implica de parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros ni de los miembros de la Junta de Política y Regulación Financiera, recomendación alguna para la suscripción o adquisición de las obligaciones emitidas por **URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A** , ni pronunciamiento en sentido alguno sobre su precio, la solvencia de la entidad emisora, el riesgo o la rentabilidad de la emisión.



Tabla de contenido

1. INFORMACIÓN GENERAL	5
1.1 RAZÓN SOCIAL Y NOMBRE COMERCIAL DEL EMISOR	5
1.2 NÚMERO DEL RUC	5
1.3 DOMICILIO, DIRECCIÓN, NÚMERO DE TELÉFONO Y DIRECCIÓN DEL CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR.	5
1.4 FECHA DE OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL	5
1.5 PLAZO DE DURACIÓN DE LA COMPAÑÍA	5
1.6 OBJETO SOCIAL	5
1.7 CAPITAL SUSCRITO, PAGADO Y AUTORIZADO	6
1.8 NÚMERO DE ACCIONES, CLASE, VALOR NOMINAL DE CADA ACCIÓN Y SERIES	6
1.9 NOMBRE Y APELLIDOS DE LOS PRINCIPALES ACCIONISTAS PROPIETARIOS DE MÁS DEL DIEZ POR CIENTO DE LAS ACCIONES REPRESENTATIVAS DEL CAPITAL SUSCRITO DE LA COMPAÑÍA, CON INDICACIÓN DEL PORCENTAJE DE SU RESPECTIVA PARTICIPACIÓN.	6
1.10 CARGO O FUNCIÓN, NOMBRES Y APELLIDOS DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS ADMINISTRADORES Y DE LOS DIRECTORES	6
1.11 NÚMERO DE EMPLEADOS, TRABAJADORES Y DIRECTIVOS DE LA COMPAÑÍA	7
1.12 ORGANIGRAMA DE LA COMPAÑÍA	8
1.13 REFERENCIA DE EMPRESAS VINCULADAS, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN LA LEY DE MERCADO DE VALORES Y CÓDIGO ÓRGANICO MONETARIO Y FINANCIERO	9
1.14 PARTICIPACIÓN EN EL CAPITAL DE OTRAS SOCIEDADES	10
1.15 GASTOS DE LA EMISIÓN (DATOS QUE DEBEN INDICARSE A MANERA DE MONTOS TOTALES Y PORCENTAJE EN RELACIÓN CON EL TOTAL DE LA EMISIÓN)	10
2. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO DEL EMISOR	10
2.1 DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO ECONOMICO EN QUE SE HA VENIDO DESARROLLANDO Y DESARROLLARÁ SUS ACTIVIDADES	10
2.2 PRINCIPALES LINEAS DE PRODUCTOS, SERVICIOS, NEGOCIOS Y ACTIVIDADES DE LA COMPAÑÍA	13
2.3 DESCRIPCIÓN DE LAS POLÍTICAS DE INVERSIONES Y DE FINANCIAMIENTO	16
1. Política de Inversiones	16



a. Enfoque en Zonas de Alta Plusvalía	16
b. Criterios de Selección de Proyectos	16
c. Diversificación del Portafolio	16
2. Política de Financiamiento	16
a. Fuentes de Financiamiento	16
b. Gestión del Riesgo Financiero	17
c. Control y Gobernanza Financiera.....	17
2.4 DESCRIPCIÓN SUCINTA DE LA ESTRATEGIA DEL EMISOR EN LOS ÚLTIMOS TRES AÑOS	17
Reputación de Marca y Posicionamiento de Confianza.....	17
2.5 FACTORES DE RIESGO ASOCIADOS CON LA COMPAÑÍA, CON EL NEGOCIO Y OFERTA PÚBLICA	19
A. Riesgos Asociados a la Compañía.....	19
B. Riesgos del Sector Inmobiliario	19
C. Riesgos Asociados a la Oferta Pública.....	20
Medidas de Mitigación.....	20
3. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN	21
3.1 FECHA DEL ACTA DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS QUE RESOLVIÓ LA EMISIÓN	21
3.2 MONTO DE LA EMISIÓN	21
3.3 UNIDAD MONETARIA EN QUE SE REPRESENTA LA EMISIÓN	21
3.4 CLASE Y PLAZO.....	21
3.5 NÚMERO Y VALOR NOMINAL DE CADA CLASE	21
3.6 INDICACIÓN DE SER LA ORDEN O AL PORTADOR.....	22
3.7 PERIODICIDAD DEL PAGO DE INTERESES	22
3.8 TASA DE INTERÉS Y FORMA DE REAJUSTE	22
3.9 FORMA DE CÁLCULO	22
3.10 FECHA A PARTIR DEL CUAL EL TENEDOR DE LAS OBLIGACIONES EMPIEZA A GANAR INTERESES	22
3.11 INDICACIÓN DE LA PRESENCIA O NO DE CUPONES	23
3.12 FORMA DE CANCELACIÓN DE INTERESES	23
3.13 AMORTIZACIÓN DEL CAPITAL	23
3.14 FORMA DE CANCELACIÓN DEL CAPITAL / TABLA DE AMORTIZACIÓN	24
3.15 AGENTE PAGADOR Y LUGAR DE PAGO	25
3.16 GARANTÍA, GARANTÍA ESPECÍFICAS Y RESGUARDOS.....	26



3.17 REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS	27
3.18 RESUMEN DEL CONVENIO DEREPRESENTACIÓN	28
3.19 SISTEMA DE COLOCACIÓN	34
3.20 CONTRATO DE UNDERWRITING	34
3.21 RESCATES ANTICIPADOS	34
3.22 AGENTE ASESOR Y COLOCADOR	34
3.23 DESTINO DE LOS RECURSOS A CAPTAR	35
3.24 CALIFICADORA DE RIESGOS	35
3.25 CALIFICACIÓN OTORGADA	35
3.26 DECLARACIÓN JURAMENTADA DEL REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS DE NO ESTAR INCURSO EN LAS PROHIBICIONES DEL ARTÍCULO 165 DE LA LEY DE MERCADO DE VALORES	36
3.27 INFORME DE CALIFICACIÓN DE RIESGO	37
4. INFORMACIÓN ECONÓMICO – FINANCIERA DEL EMISOR.....	37
4.1 ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS DE LOS TRES ÚLTIMOS AÑOS.....	37
4.2 ESTADOS FINANCIEROS DEL MES INMEDIATO ANTERIOR.....	37
4.3 ANÁLISIS HORIZONTAL Y VERTICAL DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.	43
4.4 INDICADORES FINANCIEROS	45
4.5 DETALLE DE LAS CONTIGENCIAS EN LAS CUALES EL EMISOR SEA GARANTE O FIADOR DE OBLIGACIONES DE TERCEROS, CON LA INDICACIÓN DEL DEUDOR Y EL TIPO DE VINCULACIÓN	46
4.6 DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES ACTIVOS PRODUCTIVOS E IMPRODUCTIVOS CON LA INDICACIÓN DE LAS INVERSIONES, ADQUISICIONES Y ENAJENACIONES DE IMPORTANCIA, REALIAZADAS EN EL ÚLTIMO EJERCICIO ECONOMICO	46
4.7 ESTADO DE RESULTADOS, ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO Y CAJA TRIMESTRALES PARA EL PLAZO DE LA EMISIÓN	48
4.8 OPINIÓN EMITIDA POR LA COMPAÑÍA AUDITORA EXTERNA CON RESPECTO A LA PRESENTACIÓN, REVELACIÓN Y BASES DE RECONOCIMIENTO COMO ACTIVOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LAS CUENTAS POR COBRAR A EMPRESAS VINCULADAS	52
5. ANEXOS.....	55



1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 RAZÓN SOCIAL Y NOMBRE COMERCIAL DEL EMISOR

RAZON SOCIAL: URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

NOMBRE COMERCIAL: URIBE Y SCHWARZKOPF

1.2 NÚMERO DEL RUC

RUC: 1791774299001

1.3 DOMICILIO, DIRECCIÓN, NÚMERO DE TELÉFONO Y DIRECCIÓN DEL CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR.

DOMICILIO: QUITO- AMAZONAS Y MORENO BELLIDO E6-54

NUMERO DE TELEFONO: 022554317 - 0997545561

EMAIL: cmoya@uribeschwarzkopf.com

PAGINA WEB: www.uribeschwarzkopf.com

1.4 FECHA DE OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL

La compañía URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A. se constituyó mediante escritura pública otorgada con fecha el 19 de febrero de 2001 ante Notario Vigésimo Sexta del cantón Quito, Dra. Cecilia Rivadeneira R, debidamente inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 18 de mayo de 2001.

1.5 PLAZO DE DURACIÓN DE LA COMPAÑÍA

El plazo de duración de la Compañía es de TREINTA (30) años, contados a partir de la fecha de inscripción de la escritura.

1.6 OBJETO SOCIAL

Ingeniería civil y arquitectura. Desarrollar proyectos urbanísticos incluida su promoción y venta; desarrollar actividades propias del ramo de la ingeniería civil y arquitectura.



1.7 CAPITAL SUSCRITO, PAGADO Y AUTORIZADO

CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO	6.850.914,00
CAPITAL AUTORIZADO	6.850.914,00

1.8 NÚMERO DE ACCIONES, CLASE, VALOR NOMINAL DE CADA ACCIÓN Y SERIES

NÚMERO DE ACCIONES	6.850.914,00
VALOR NOMINAL DE LA ACCIÓN	US \$ 1 (Un dólar de los Estados Unidos de América)
CLASE	Ordinaria y Nominativa

1.9 NOMBRE Y APELLIDOS DE LOS PRINCIPALES ACCIONISTAS PROPIETARIOS DE MÁS DEL DIEZ POR CIENTO DE LAS ACCIONES REPRESENTATIVAS DEL CAPITAL SUSCRITO DE LA COMPAÑÍA, CON INDICACIÓN DEL PORCENTAJE DE SU RESPECTIVA PARTICIPACIÓN.

No.	IDENTIFICACIÓN	NOMBRE	NACIONALIDAD	TIPO DE INVERSIÓN	CAPITAL	MEDIDAS CAUTELARES
1	1791980441001	INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A.	ECUADOR	NACIONAL	\$ 72,900 ⁰⁰⁰⁰	N
2	1791248953001	INMOBILIARIA VENTURA S.A. INMOVENSA	ECUADOR	NACIONAL	\$ 6,012,614 ⁰⁰⁰⁰	N
3	1703017978	SCHWARZKOPF PEISACH TOMMY CARLOS CAMILO	ECUADOR	NACIONAL	\$ 265,400 ⁰⁰⁰⁰	N
4	1719647990	SCHWARZKOPF TELLO JOSEPH SAMUEL	ECUADOR	NACIONAL	\$ 500,000 ⁰⁰⁰⁰	N

CAPITAL SUSCRITO DE LA COMPAÑÍA (USD)\$: 6,850,914.0000

1.10 CARGO O FUNCIÓN, NOMBRES Y APELLIDOS DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS ADMINISTRADORES Y DE LOS DIRECTORES

IDENTIFICACIÓN	NOMBRE	NACIONALIDAD	CARGO	FECHA NOMBRAMIENTO	PERIODO	FECHA DE REGISTRO MERCANTIL	No. DE REGISTRO MERCANTIL	ART.	RL/ADM
1703017978	SCHWARZKOPF PEISACH TOMMY CARLOS CAMILO	ECUADOR	GERENTE GENERAL	03/05/2022	5	18/05/2022	8651	30	RL
1719647990	SCHWARZKOPF TELLO JOSEPH SAMUEL	ECUADOR	PRESIDENTE	03/05/2022	5	19/05/2022	8741	28	SRL



Uribe Schwarzkopf

1.11 NÚMERO DE EMPLEADOS, TRABAJADORES Y DIRECTIVOS DE LA COMPAÑÍA



ADMINISTRADORES						
Identificación	Nombre	Nacionalidad	Cargo	Fecha de Nombramiento	Periodo	Rep. Legal / Administrador
1703017978	Tommy Carlos Camilo Schwarzkopf Peisach	Ecuatoriana	Gerente General	3/5/2022	5 años	Rep. Legal / Administrador
1719647990	Joseph Samuel Schwarzkopf Tello	Estados Unidos	Presidente	3/5/2022	5 años	Rep. Legal



	SI	NO
La Compañía de sindicatos y/o Comités de empresas y conflictos		X

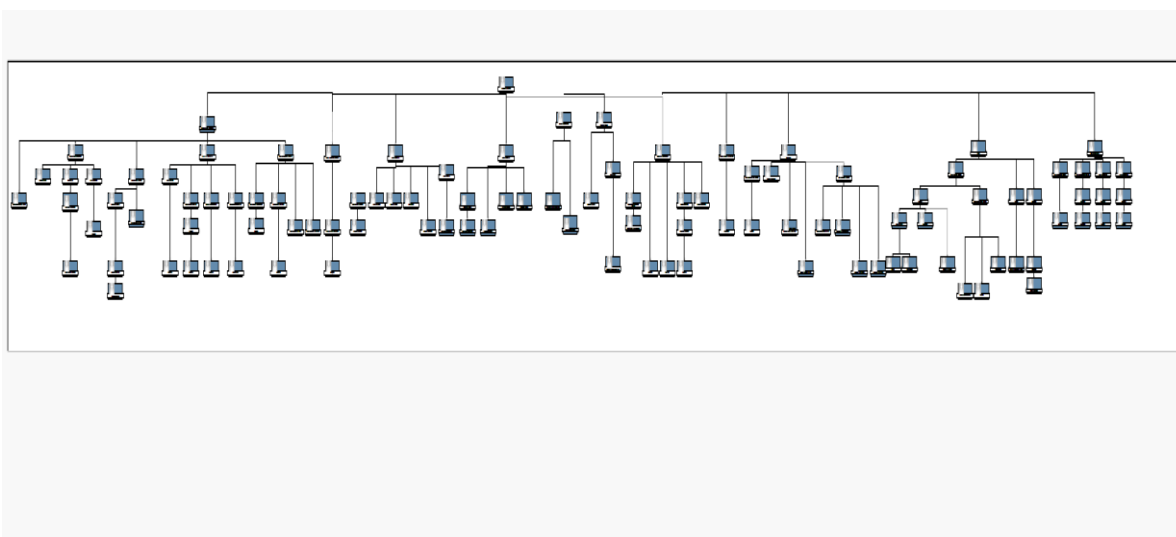
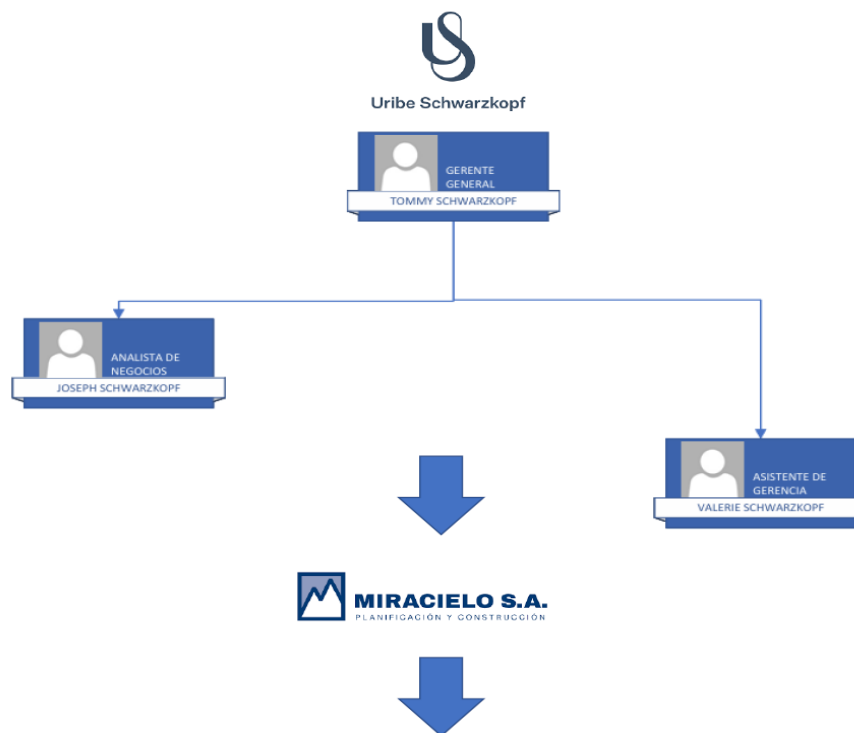
MIRACIELO S.A. Empleados administrativos

Departamento/Area	No. de personas	Tipo de contratación (*)	Fijos	Temporal
Administración	220	fijo	x	
Comercial	30	fijo	x	



Uribe Schwarzkopf

1.12 ORGANIGRAMA DE LA COMPAÑÍA



Niveles principales del organigrama de la empresa:

1. **Presidente Ejecutivo**
2. **Direcciones y Gerencias Principales:**
 - Dirección Financiera Administrativa



- Gerencia de Adquisiciones y Contratos
- Gerencia de Planificación
- Gerencia de Urbanismo y Nuevos Negocios
- Gerencia de Identidad, Marketing y Comunicación
- Gerencia de Crédito y Cartera
- Gerencia Comercial (Quito y Guayaquil)
- Gerencia/Coordinación de Proyectos
- Gerencia de Unidad KRANEC

3. Áreas Clave y de Soporte Estratégico:

- Coordinación General y Talento Humano
- Dirección Técnica
- Dirección de Diseño Interior
- Jefatura de Servicio al Cliente
- Jefatura de Gestión de Riesgos
- Jefatura de Operaciones Comerciales

Jefatura de Maquinaria y Encofrados

1.13 REFERENCIA DE EMPRESAS VINCULADAS, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN LA LEY DE MERCADO DE VALORES Y CÓDIGO ÓRGANICO MONETARIO Y FINANCIERO

INFORMACIÓN DE EMPRESAS O PERSONAS VINCULADAS					
Identificación	Nombre del Accionista	Nacionalidad	Tipo de Vinculación	Detalle de Vinculación	% Participación
Persona Natural o Jurídica	Persona Natural o Jurídica		Opciones: PROPIEDAD - GESTIÓN - PRESUNCIÓN	Opciones acorde al tipo de vinculación definido. PROPIEDAD: - Accionista - Socio GESTIÓN: - Administrador - Rep. Legal - Miembro del Directorio PRESUNCIÓN: - Presunción	No aplica para Gestión o Presunción
INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A.	Jurídica	Ecuatoriana	Propiedad	Accionista	1,06%
INMOBILIARIA VENTURA S.A. INMOVENSA	Jurídica	Ecuatoriana	Propiedad	Accionista	87,76%
Tommy Carlos Camilo Schwarzkopf Peisach	Natural	Ecuatoriana	Propiedad	Accionista/ Rep. Legal	3,87%
Joseph Samuel Schwarzkopf Tello	Natural	Estados Unidos	Propiedad	Accionista/ Rep. Legal	7,30%
MIRACIELO S.A	Jurídica	Ecuatoriana	Gestión/ propiedad	Gestión	N/A
INMOBILIARIA VENTURA S.A. INMOVENSA	Jurídica	Ecuatoriana	Gestión	Administración/ Rep. Legal	N/A
CORPOVENTURA CIA LTDA	Jurídica	Ecuatoriana	Gestión	Administración/ Rep. Legal	N/A
CUENQA S.A.S	Jurídica	Ecuatoriana	Gestión	Administración/ Rep. Legal	N/A
EPIQHOLDING S.A	Jurídica	Ecuatoriana	Gestión	Administración/ Rep. Legal	N/A
TOMORAGUADUA S.A	Jurídica	Ecuatoriana	Gestión	Administración/ Rep. Legal	N/A
SIGNIA S.A	Jurídica	Ecuatoriana	Gestión	Administración/ Rep. Legal	N/A



1.14 PARTICIPACIÓN EN EL CAPITAL DE OTRAS SOCIEDADES

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A. no tiene participación en otras Sociedades.

1.15 GASTOS DE LA EMISIÓN (DATOS QUE DEBEN INDICARSE A MANERA DE MONTOS TOTALES Y PORCENTAJE EN RELACIÓN CON EL TOTAL DE LA EMISIÓN.

HONORARIOS- RUBROS	% sobre Monto de la Emisión	Valor
Estructuración financiera-legal	0,333%	\$ 50.000,00
Comisión de colocación de títulos- Casa de Valores	0,650%	\$ 97.500,00
Comisión Piso de Bolsa	0,090%	\$ 13.500,00
Representante de los Obligacionistas (1)	0,017%	\$ 2.500,00
Calificadora de Riesgos (2)	0,020%	\$ 3.000,00
Inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores (SCVS)	0,017%	\$ 2.500,00
Inscripción en la Bolsa de Valores	0,100%	\$ 15.000,00
Desmaterialización de Valores	0,050%	\$ 7.500,00
Valor por registro DCV 0,04% flat		
1) Inicial US \$ 2.500 y Costo anual US \$ 2.500; 2) Inicial US \$ 3.000 y Costo semestral US \$ 2.000.		

2. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO DEL EMISOR

2.1 DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO ECONOMICO EN QUE SE HA VENIDO DESARROLLANDO Y DESARROLLARÁ SUS ACTIVIDADES

Ecuador opera en un entorno económico caracterizado por la dolarización, la Dependencia de materias primas y una institucionalidad fiscal en proceso de fortalecimiento. Estos elementos configuran un panorama complejo, pero no exento de oportunidades para empresas que actúan con visión estratégica, como es el caso del sector inmobiliario de alto valor agregado.

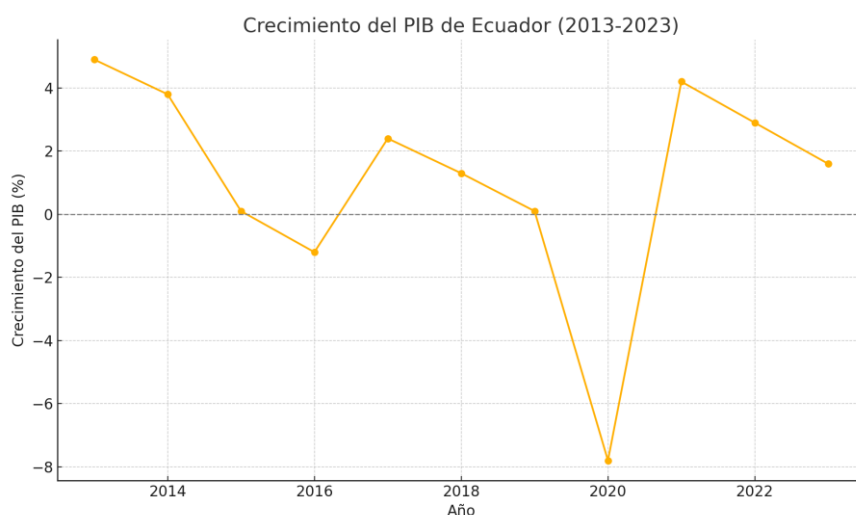
Dolarización y estabilidad macroeconómica



Desde el año 2000, Ecuador adoptó el dólar estadounidense como moneda oficial. Esta decisión ha sido clave para controlar la inflación y estabilizar el sistema financiero, Proporcionando un entorno de precios previsibles. Sin embargo, la dolarización también limita la capacidad del país para implementar una política monetaria activa, lo que lo hace vulnerable ante shocks externos como la caída del precio del petróleo, crisis financieras internacionales o eventos geopolíticos.

Crecimiento económico: lento y dependiente de factores externos

El crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) ecuatoriano ha mostrado una tendencia oscilante durante la última década, con una media anual baja (1.5% a 3%). Como se observa en el gráfico adjunto, años como 2020 (crisis sanitaria global) mostraron contracciones significativas (-7.8%), seguidos de rebotes parciales en 2021 y 2022. Esta volatilidad se debe a la alta dependencia del país del petróleo, las remesas y el crédito externo.



Empresas que desarrollan sus operaciones en Ecuador deben considerar que este crecimiento limitado no impide la rentabilidad de negocios específicos, sobre todo si se enfocan en nichos de alta demanda y resiliencia estructural, como el mercado inmobiliario premium en zonas urbanas de Quito y Guayaquil.

Desafíos fiscales y entorno regulatorio

El déficit fiscal estructural ha sido una constante en la economía ecuatoriana. Los sucesivos gobiernos han enfrentado presiones para reducir el gasto público y mejorar la recaudación tributaria, en un contexto político fragmentado. Aunque se han logrado avances en transparencia y control del gasto, la carga fiscal sobre el sector formal sigue



siendo un tema sensible.

Además, las reformas regulatorias —particularmente en el sector urbano e inmobiliario— pueden cambiar de una administración a otra, afectando la planificación y ejecución de proyectos a mediano y largo plazo. La adaptabilidad y la correcta lectura institucional son fundamentales para mitigar estos riesgos.

Inversión extranjera y clima de negocios

La inversión extranjera directa (IED) en Ecuador ha sido históricamente baja en comparación con otros países de la región, principalmente por la percepción de inestabilidad jurídica, cambios regulatorios frecuentes y un sistema judicial débil. Sin embargo, sectores como energía, telecomunicaciones, construcción e inmobiliaria siguen siendo atractivos, especialmente en alianzas público-privadas o con apoyo de organismos multilaterales.

Para empresas consolidadas, con trayectoria y posicionamiento como Uribe Schwarzkopf, este contexto presenta más oportunidades que amenazas, dado que pueden acceder a financiamiento corporativo e internacional, así como gestionar relaciones institucionales de largo plazo.

Acceso al crédito y condiciones financieras

El acceso al crédito hipotecario y corporativo ha mejorado en términos estructurales, pero aún existen barreras importantes. Las tasas de interés, aunque controladas por el Banco Central del Ecuador (BCE), siguen siendo relativamente altas. La banca privada es conservadora en sus políticas de riesgo, y los procesos de aprobación pueden ser lentos.

Sin embargo, los proyectos grandes, bien estructurados y con rentabilidad demostrable continúan accediendo a crédito tanto en el sistema financiero nacional como a través de fondos de inversión extranjeros, banca multilateral y fideicomisos inmobiliarios.

Perspectivas y oportunidades en el entorno actual

De cara al futuro, el entorno económico se mantendrá exigente, pero con ventanas de oportunidad claras para empresas que ofrezcan valor agregado, sostenibilidad y diseño innovador. Algunos de los elementos que marcarán la evolución del entorno económico ecuatoriano son:

- Urbanización acelerada y crecimiento de ciudades intermedias.
- Demanda habitacional creciente en segmentos premium y de clase media profesional.
- Avances en digitalización y eficiencia energética, que impulsarán construcciones más sostenibles.



Uribe Schwarzkopf

- Mayor presión fiscal, que exigirá eficiencia operativa y estratégica en los proyectos.

2.2 PRINCIPALES LINEAS DE PRODUCTOS, SERVICIOS, NEGOCIOS Y ACTIVIDADES DE LA COMPAÑÍA

Uribe Schwarzkopf es una de las empresas más reconocidas y consolidadas del sector inmobiliario en Ecuador, con más de 50 años de experiencia en la planificación, desarrollo y construcción de proyectos residenciales y comerciales. Su enfoque se centra en la innovación arquitectónica, la sostenibilidad, la integración urbana y la creación de espacios de alto valor social y económico, principalmente en Quito y sus alrededores.

Uribe Schwarzkopf es líder indiscutible del desarrollo inmobiliario vertical en Quito y una de las firmas más influyentes de Ecuador en proyectos residenciales, comerciales y de uso mixto.

Vivienda Vertical Urbana (Clase media alta – Premium)

Proyectos como Qondesa, Iqon, Qanvas, Epiq y GAIA representan el núcleo del portafolio de Uribe Schwarzkopf. Dirigidos a profesionales, familias jóvenes y extranjeros, estos desarrollos integran diseño arquitectónico de autor, ubicación estratégica y amenidades de primer nivel.

- Precio promedio: \$130.000 a más de \$500.000
- Ubicación: La Carolina, González Suárez, Cumbayá
- Diferenciación: Amenidades tipo resort, arquitectura internacional, sostenibilidad

Proyectos Sostenibles y Ecoeficientes

Proyectos como Botánico, Qanvas y Aquarela incorporan certificaciones ambientales, jardines verticales, eficiencia energética y paneles solares. Se dirigen a compradores conscientes del impacto ambiental y buscan armonía con el entorno natural.

Proyectos de Uso Mixto (Residencial + Comercial)

Estos desarrollos integran residencias, oficinas, comercios y espacios públicos, creando una experiencia urbana integral. Destacan Iqon, Epiq y LaPlaza Magnolia. Su ubicación estratégica genera alto flujo y visibilidad.

Vivienda para Ecuatorianos en el Exterior

Mediante alianzas como la de Unión Andina y programas como "Construyamos Juntos", Uribe Schwarzkopf ofrece opciones con financiamiento desde el exterior, atención

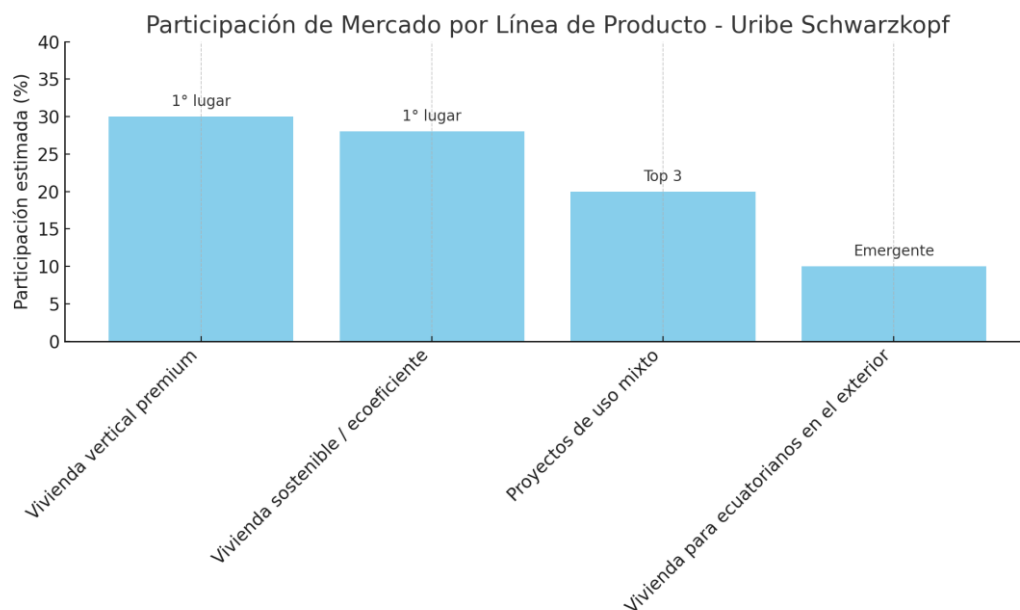


Uribe Schwarzkopf

personalizada y facilidad de reserva.

Participación Estimada por Segmento

El siguiente gráfico resume la participación de mercado de Uribe Schwarzkopf en distintos segmentos del sector inmobiliario en Quito y Cumbayá:



Estrategia de Marca y Posicionamiento

Uribe Schwarzkopf ha consolidado una reputación sólida basada en la confianza, sostenibilidad y visión urbana. Su estrategia se centra en:

- Comunicación de legado arquitectónico (Joseph Schwarzkopf como vocero clave)
- Compromiso ESG: Movilidad eléctrica, inclusión, reciclaje, autismo
- Segmentación de audiencias nacionales y migrantes



Uribe Schwarzkopf

- Proyección internacional de marca (ferias globales, alianzas internacionales)



Proyectos Emblemáticos - Galería Visual

IQON

(Quito):

https://tse2.mm.bing.net/th?id=OIP.NURkGDGx_9J7P_b5CvmtpwHaEK&pid=Api

EPIQ

(Quito):

<https://tse2.mm.bing.net/th?id=OIP.eR2eG4QjtSMZ1e4NECEPLQHaEK&pid=Api>

Qondesa

(Quito):

<https://tse3.mm.bing.net/th?id=OIP.kKrHp0S0r136a63ZLPl6lwHaFP&pid=Api>

Aquarela (Cumbayá): <https://www.uribeschwarzkopf.com/proyectos/aquarela>

The Hills (Guayaquil): <https://www.uribeschwarzkopf.com/proyectos/thehills>



Uribe Schwarzkopf no solo lidera el desarrollo inmobiliario en Ecuador, sino que también representa un modelo de innovación urbana, sostenibilidad y diseño arquitectónico con visión internacional. Su diversificación de productos y enfoque estratégico lo posicionan como un referente en el sector latinoamericano.



2.3 DESCRIPCIÓN DE LAS POLÍTICAS DE INVERSIONES Y DE FINANCIAMIENTO

1. Política de Inversiones

La estrategia de inversión de Uribe Schwarzkopf está orientada a maximizar el valor del capital comprometido en proyectos de desarrollo inmobiliario con altos estándares de diseño, sostenibilidad y rentabilidad. Sus políticas de inversión se centran en:

a. Enfoque en Zonas de Alta Plusvalía

La compañía prioriza inversiones en ubicaciones estratégicas dentro de Quito, Cumbayá y Guayaquil, seleccionadas por su alta demanda, infraestructura consolidada, acceso a servicios y proyección de valorización urbana.

b. Criterios de Selección de Proyectos

Cada nuevo desarrollo pasa por un riguroso análisis de factibilidad técnica, financiera, legal y de impacto urbano. Se priorizan proyectos con:

- Potencial de diferenciación arquitectónica.
- Demanda demostrada (compra en planos).
- Posibilidades de uso mixto o ecoeficiencia.

c. Diversificación del Portafolio

La inversión se distribuye entre distintas líneas de productos (vivienda vertical, uso mixto, vivienda para migrantes) para mitigar riesgos y capturar diferentes segmentos del mercado. La compañía también evalúa oportunidades de expansión hacia ciudades intermedias o nuevos mercados internacionales.

2. Política de Financiamiento

Uribe Schwarzkopf mantiene una política de financiamiento prudente, flexible y diversificada, diseñada para asegurar la viabilidad y liquidez de sus operaciones, minimizar riesgos financieros y optimizar el costo de capital.

a. Fuentes de Financiamiento

- Recursos propios: reinversión de utilidades y reservas de capital.
- Crédito bancario: líneas corporativas con instituciones financieras locales e internacionales.
- Alianzas estratégicas: estructuración de proyectos a través de fondos de inversión, fideicomisos inmobiliarios y joint ventures.
- Preventas: apalancamiento comercial mediante ventas anticipadas de unidades habitacionales o comerciales.
- Financiamiento externo para migrantes: en alianza con bancos y plataformas internacionales (como Unión Andina), se facilita el acceso a crédito para ecuatorianos en



el exterior.

b. Gestión del Riesgo Financiero

La empresa aplica modelos de análisis de sensibilidad, simulaciones de escenarios y estructuras de financiamiento escalonadas según el avance de obra, con el objetivo de:

- Evitar sobreapalancamiento.
- Mantener indicadores de cobertura y liquidez saludables.
- Ajustar el flujo financiero a la curva de ventas y entregas.

c. Control y Gobernanza Financiera

Toda decisión de financiamiento está sujeta a criterios de retorno ajustado al riesgo, alineación con el plan estratégico y aprobación por parte de los órganos de gobierno corporativo. La empresa mantiene una política transparente frente a sus stakeholders y reporta de forma periódica sus compromisos financieros, avances de obra y resultados de gestión.

2.4 DESCRIPCIÓN SUCINTA DE LA ESTRATEGIA DEL EMISOR EN LOS ÚLTIMOS TRES AÑOS

Durante los últimos tres años, Uribe Schwarzkopf ha desplegado una estrategia corporativa sólida y multifacética, orientada a consolidar su liderazgo local y expandir su influencia internacional. Esta estrategia se basa en tres ejes principales: reputación de marca como motor de confianza, sostenibilidad como ventaja competitiva y expansión global mediante alianzas estratégicas.

Pilares Estratégicos

1.  Confianza como motor de ventas inmobiliarias.
2.  Liderazgo arquitectónico con enfoque urbano y humano.
3.  Adopción de criterios ESG (ambientales, sociales y de gobernanza).
4.  Expansión internacional y marca empleadora.

Reputación de Marca y Posicionamiento de Confianza

La empresa ha comprendido que, en el sector inmobiliario, la reputación es un activo intangible de alto valor. Al tratarse de inversiones de largo plazo y alto compromiso económico, los clientes priorizan marcas que les brinden seguridad y credibilidad. Uribe Schwarzkopf ha reforzado esa percepción mediante:



- Proyectos insignia con diseño de autor como IQON, Qondesa y EPIQ.
- Campañas de comunicación centradas en el legado urbano de la empresa.
- Vocería institucional constante a través de su liderazgo (Joseph Schwarzkopf).

Compromiso ESG (Ambiental, Social y de Gobernanza)

La sostenibilidad se ha convertido en un eje central de diferenciación. La compañía ha apostado por desarrollos ecoeficientes, tanto desde la arquitectura como desde la operación. Algunas acciones destacadas incluyen:

- Jardines verticales, paneles solares, terrazas verdes.
- Alianzas con ONGs y causas sociales (autismo, reciclaje, inclusión).
- Certificaciones verdes y prácticas constructivas responsables.

Este enfoque responde tanto a la demanda de nuevos consumidores como a tendencias globales de inversión responsable.

Estrategias por Horizonte Temporal

Corto Plazo (0–12 meses)

Las acciones en el corto plazo se han centrado en fortalecer la percepción local de legitimidad y compromiso urbano. Se destacan:

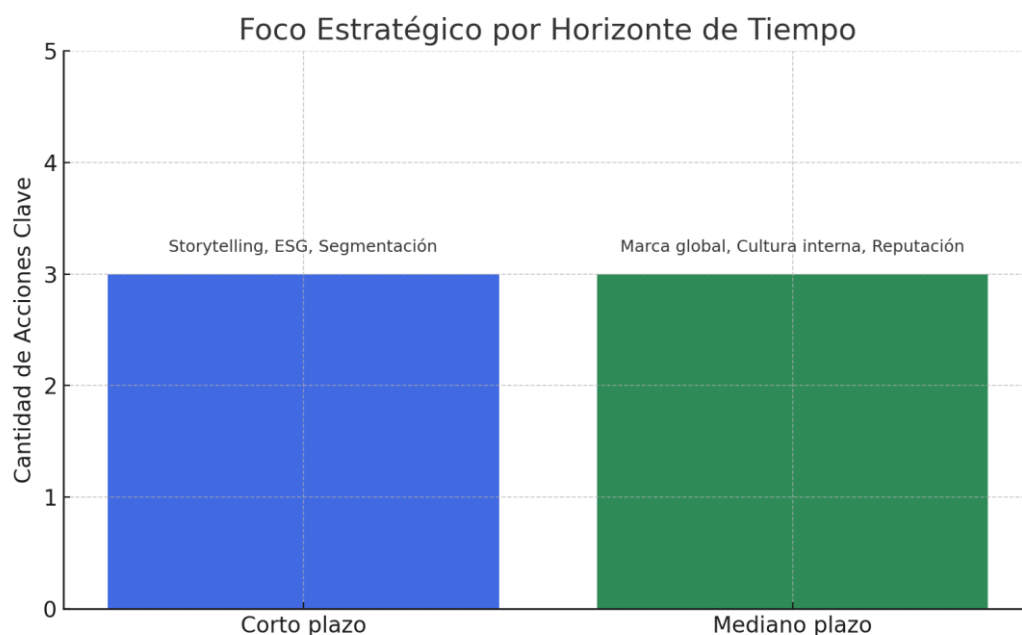
- Storytelling de impacto arquitectónico y humano.
- Visibilidad en medios de comunicación y redes sociales.
- Segmentación de campañas por perfil de comprador: migrantes, profesionales jóvenes, familias.

Mediano Plazo (1–3 años)

La estrategia de mediano plazo se orienta a expandir el reconocimiento de marca en Latinoamérica y mejorar la cultura organizacional interna. Las líneas de acción han sido:

- Participación en ferias internacionales (Miami, Madrid, Nueva York).
- Alianzas con bancos para financiamiento de vivienda desde el exterior.
- Posicionamiento como marca empleadora atractiva y moderna.
- Gestión de reputación online y monitoreo de comentarios para anticipar crisis.

Foco Estratégico Visual



Uribe Schwarzkopf ha logrado posicionarse no solo como desarrollador inmobiliario, sino como un actor clave en la transformación urbana de Quito y Guayaquil. Su apuesta por el diseño, la sostenibilidad y la gestión reputacional ha generado un ecosistema de valor compartido con clientes, empleados, comunidades e inversores.

Esta estrategia ha probado ser resiliente ante cambios macroeconómicos, nuevas expectativas sociales y la presión competitiva del mercado. Su futuro proyecta expansión, innovación continua y liderazgo regional.

2.5 FACTORES DE RIESGO ASOCIADOS CON LA COMPAÑÍA, CON EL NEGOCIO Y OFERTA PÚBLICA

A. Riesgos Asociados a la Compañía

1. Riesgo de concentración geográfica y operativa: Alta dependencia de Quito, Cumbayá y Guayaquil.
2. Riesgo de ejecución de proyectos a gran escala: Complejidad técnica y posibles sobrecostos.
3. Riesgo de dependencia reputacional: Imagen pública fuertemente ligada a sus líderes visibles.

B. Riesgos del Sector Inmobiliario

4. Riesgo de ciclo económico: Afectación directa por desaceleración económica o restricciones de crédito.
5. Riesgo regulatorio y urbanístico: Cambios en zonificación y normativas locales.



6. Riesgo de sostenibilidad y presión social: Necesidad de cumplir con estándares ESG para evitar rechazo social o institucional.

C. Riesgos Asociados a la Oferta Pública

- 7. Riesgo de iliquidez del mercado secundario.
- 8. Riesgo de cambios en condiciones de financiamiento.
- 9. Riesgo de incumplimiento de metas proyectadas.

Medidas de Mitigación

Uribe Schwarzkopf mitiga estos riesgos mediante estructuras fiduciarias, alianzas internacionales, preventas, control financiero estricto y un enfoque ESG integral que refuerza su reputación y sostenibilidad operativa.

Análisis FODA - Uribe Schwarzkopf

Fortalezas (F) - Marca consolidada con alta reputación en el mercado inmobiliario ecuatoriano. - Proyectos innovadores y arquitectónicamente distintivos. - Alianzas internacionales y acceso a financiamiento especializado. - Liderazgo en vivienda premium y sostenibilidad urbana.	Oportunidades (O) - Crecimiento sostenido de la urbanización en Ecuador. - Expansión internacional hacia mercados andinos o migrantes en el exterior. - Aumento de la demanda por construcciones ecoeficientes. - Potencial emisión de valores para diversificar financiamiento.
Debilidades (D) - Concentración geográfica de operaciones. - Alta exposición a cambios regulatorios locales. - Dependencia de imagen institucional y de vocerías públicas.	Amenazas (A) - Fluctuaciones en la economía nacional o regional. - Competencia creciente en proyectos inmobiliarios verticales. - Restricciones de financiamiento externo o encarecimiento del crédito.



3. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN

3.1 FECHA DEL ACTA DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS QUE RESOLVIÓ LA EMISIÓN

La presente emisión de obligaciones de largo plazo fue autorizada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas del 5 de agosto del 2025 de la Compañía URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

3.2 MONTO DE LA EMISIÓN

QUINCE MILLONES DE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA
(US \$ 15.000.000).

3.3 UNIDAD MONETARIA EN QUE SE REPRESENTA LA EMISIÓN

Dólar de los Estados Unidos de América (USD)

3.4 CLASE Y PLAZO

CLASE	A	B
MONTO	\$7.500.000,00	\$7.500.000,00
PLAZO	1080	1800

3.5 NÚMERO Y VALOR NOMINAL DE CADA CLASE

Los Valores serán desmaterializados, por lo cual no aplica la numeración.

Las obligaciones se emitirán de forma desmaterializada en **DOS CLASES**.

El monto será de USD 1,00 dólar, pudiendo emitirse valores por montos mayores, siempre que sean múltiplos de USD 1,00.

CLASE	A	B
VALOR NOMINAL DE TITULO	\$1,00	\$1,00



3.6 INDICACIÓN DE SER LA ORDEN O AL PORTADOR

Las Obligaciones de Largo Plazo serán desmaterializadas y estarán documentadas o representadas en anotaciones en cuenta en el DCV- Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores.

Por tratarse de obligaciones desmaterializadas, éstas corresponden a anotaciones en cuenta y no tienen existencia física o material y serán referenciales para el pago de las cuotas correspondientes. Para sus efectos legales, se entenderá que son notas contables efectuadas en un registro electrónico, y que con consecutivas de la existencia de valores desmaterializados, así como los derechos y obligaciones de sus emisores y sus legítimos propietarios.

Las anotaciones en cuenta no tienen existencia física o material y serán referenciales para el pago de las cuotas.

3.7 PERIODICIDAD DEL PAGO DE INTERESES

Los intereses serán pagados trimestralmente.

3.8 TASA DE INTERÉS Y FORMA DE REAJUSTE

CLASE	A	B
RENDIMIENTO	9,50%	9,75%
AMORTIZACIÓN	TRIMESTRAL	TRIMESTRAL

3.9 FORMA DE CÁLCULO

La tasa de interés se calculará sobre la base 30/360 considerando años de 360 días, de doce meses de duración de 30 días cada mes. El pago de interés se realizará sobre el saldo de capital remanente.

En caso de que la fecha de pago ocurra en día no hábil, los intereses serán calculados hasta la fecha de vencimiento, y el pago será efectuado el primer día hábil siguiente.

3.10 FECHA A PARTIR DEL CUAL EL TENEDOR DE LAS OBLIGACIONES EMPIEZA A GANAR INTERESES

La fecha de Emisión de Obligaciones de Largo Plazo será aquella en que los valores de cada clase de la presente emisión sean negociados en forma primaria. Todos los plazos se computarán a partir de la fecha de negociación de la primera colocación de cada Clase.



Para el cálculo de los intereses de las Obligaciones de Largo Plazo que se coloquen posteriormente a la fecha de emisión se descontarán los días transcurridos desde la fecha de emisión hasta la fecha de colocación.

3.11 INDICACIÓN DE LA PRESENCIA O NO DE CUPONES

La presente Emisión de Obligaciones de Largo Plazo será desmaterializada, por lo tanto, los cupones de las obligaciones no tendrán existencia física o material, serán referenciales para el pago de las cuotas.

3.12 FORMA DE CANCELACIÓN DE INTERESES

El pago de intereses de las Obligaciones de Largo Plazo se realizará de manera **Trimestral** (cada 90 días).

Los intereses se calcularán en función del saldo de capital remanente sobre la tasa de interés nominal correspondiente a cada clase, de forma Trimestral.

Los intereses de las Obligaciones de la Clase A tiene vencimiento trimestral y serán pagados en **12 partes**:

A los **90, 180, 270, 360, 450, 540, 630, 720, 810, 900, 990, 1080**, respectivamente, contados desde la fecha de emisión de las obligaciones.

Los intereses de las Obligaciones de la Clase B tiene vencimiento trimestral y serán pagados en **20 partes**:

A los **90, 180, 270, 360, 450, 540, 630, 720, 810, 900, 990, 1080, 1170, 1260, 1350, 1440, 1530, 1620, 1710, 1800**, respectivamente, contados desde la fecha de emisión de las obligaciones.

3.13 AMORTIZACIÓN DEL CAPITAL

El pago de capital de las Obligaciones de Largo Plazo contará con un período de gracia de un año. Transcurrido dicho plazo, los pagos se efectuarán de manera **Semestral**, es decir, (cada 180 días).

- El capital de las Obligaciones de la **Clase A** serán pagados en **4 partes**:

A los **450, 720, 900, 1080**, respectivamente, contados desde la fecha de emisión de las obligaciones.

- El capital de las Obligaciones de la **Clase B** serán pagados en **8 partes**:

A los **450, 720, 900, 1080, 1260, 1440, 1620, 1800**, respectivamente, contados desde la fecha de emisión de las obligaciones.



3.14 FORMA DE CANCELACIÓN DEL CAPITAL / TABLA DE AMORTIZACIÓN

Capital (Monto)	\$7.500.000,00
Tasa de interés anual	9,50%
Tasa trimestral	2,38%
Plazo (años)	3
Períodos (trimestres)	12
Nº pagos de capital	4
Amortización de capital por pago	\$1.875.000,00

Periodo	Saldo Inicial	Interés (trimestral)	Capital (semestral)	Pago Total	Saldo Capital
1	\$7.500.000,00	\$178.125,00	\$0,00	\$178.125,00	\$7.500.000,00
2	\$7.500.000,00	\$178.125,00	\$0,00	\$178.125,00	\$7.500.000,00
3	\$7.500.000,00	\$178.125,00	\$0,00	\$178.125,00	\$7.500.000,00
4	\$7.500.000,00	\$178.125,00	\$0,00	\$178.125,00	\$7.500.000,00
5	\$7.500.000,00	\$178.125,00	\$0,00	\$178.125,00	\$7.500.000,00
6	\$7.500.000,00	\$178.125,00	\$1.875.000,00	\$2.053.125,00	\$5.625.000,00
7	\$5.625.000,00	\$133.593,75	\$0,00	\$133.593,75	\$5.625.000,00
8	\$5.625.000,00	\$133.593,75	\$1.875.000,00	\$2.008.593,75	\$3.750.000,00
9	\$3.750.000,00	\$89.062,50	\$0,00	\$89.062,50	\$3.750.000,00
10	\$3.750.000,00	\$89.062,50	\$1.875.000,00	\$1.964.062,50	\$1.875.000,00
11	\$1.875.000,00	\$44.531,25	\$0,00	\$44.531,25	\$1.875.000,00
12	\$1.875.000,00	\$44.531,25	\$1.875.000,00	\$1.919.531,25	\$0,00
TOTAL		\$1.603.125,00	\$7.500.000,00	\$ 9.103.125,00	



Capital (Monto)	\$7.500.000,00
Tasa de interés anual	9,75%
Tasa trimestral	2,44%
Plazo (años)	5
Períodos (trimestres)	20
Nº pagos de capital	8
Amortización de capital por pago	\$937.500,00

Periodo	Saldo Inicial	Interés (trimestral)	Capital (semestral)	Pago Total	Saldo de Capital
1	\$7.500.000,00	\$182.812,50	\$0,00	\$182.812,50	\$7.500.000,00
2	\$7.500.000,00	\$182.812,50	\$0,00	\$182.812,50	\$7.500.000,00
3	\$7.500.000,00	\$182.812,50	\$0,00	\$182.812,50	\$7.500.000,00
4	\$7.500.000,00	\$182.812,50	\$0,00	\$182.812,50	\$7.500.000,00
5	\$7.500.000,00	\$182.812,50	\$0,00	\$182.812,50	\$7.500.000,00
6	\$7.500.000,00	\$182.812,50	\$937.500,00	\$1.120.312,50	\$6.562.500,00
7	\$6.562.500,00	\$159.960,94	\$0,00	\$159.960,94	\$6.562.500,00
8	\$6.562.500,00	\$159.960,94	\$937.500,00	\$1.097.460,94	\$5.625.000,00
9	\$5.625.000,00	\$137.109,38	\$0,00	\$137.109,38	\$5.625.000,00
10	\$5.625.000,00	\$137.109,38	\$937.500,00	\$1.074.609,38	\$4.687.500,00
11	\$4.687.500,00	\$114.257,81	\$0,00	\$114.257,81	\$4.687.500,00
12	\$4.687.500,00	\$114.257,81	\$937.500,00	\$1.051.757,81	\$3.750.000,00
13	\$3.750.000,00	\$91.406,25	\$0,00	\$91.406,25	\$3.750.000,00
14	\$3.750.000,00	\$91.406,25	\$937.500,00	\$1.028.906,25	\$2.812.500,00
15	\$2.812.500,00	\$68.554,69	\$0,00	\$68.554,69	\$2.812.500,00
16	\$2.812.500,00	\$68.554,69	\$937.500,00	\$1.006.054,69	\$1.875.000,00
17	\$1.875.000,00	\$45.703,13	\$0,00	\$45.703,13	\$1.875.000,00
18	\$1.875.000,00	\$45.703,13	\$937.500,00	\$983.203,13	\$937.500,00
19	\$937.500,00	\$22.851,56	\$0,00	\$22.851,56	\$937.500,00
20	\$937.500,00	\$22.851,56	\$937.500,00	\$960.351,56	\$0,00
TOTAL		\$2.376.562,50	\$7.500.000,00	\$9.876.562,50	

3.15 AGENTE PAGADOR Y LUGAR DE PAGO

AGENTE PAGADOR : DCV DEPÓSITO CENTRALIZADO DE COMPENSACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE VALORES -BANCO CENTRAL.

Entidad con quien el EMISOR ha suscrito para el efecto el correspondiente contrato de servicios, cuyas oficinas del DCV en las ciudades de Quito y Guayaquil, se encuentran ubicadas en las siguientes direcciones:

Quito: Av. 10 de Agosto NII-539 y Briceño, frente a la Plaza Bolívar.

Guayaquil: Av. 9 de Octubre No. 200 entre Pichincha y Pedro Carbo.



3.16 GARANTÍA, GARANTÍA ESPECÍFICAS Y RESGUARDOS

La Primera Emisión de Obligaciones de Largo Plazo de URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A., está amparada con Garantía General de la Compañía URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A, en los términos de la Ley de Mercado de Valores, Libro II del Código Monetario y Financiero; la Codificación de Resoluciones de la Junta Política y Regulación Financiera; y, demás normas aplicables

A continuación, se detalla de los activos libres de gravamen de la Compañía URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A, con su valor en libros, cortados al 30 de Abril del 2025, según lo establecido en la Codificación de Resoluciones de la Junta Política y Regulación Financiera.

DETALLE DE ACTIVO LIBRE DE GRAVAMEN AL 31 DE JULIO DEL 2025			
CUENTA DEL ACTIVO	VALOR EN LIBROS	VALOR GRAVADO	VALOR LIBRE DE GRAVAMEN
Efectivo y Equivalente de efectivo	31.988,08	-	31.988,08
Cuentas y Documentos por cobrar no relacionados cliente	255.574,00	-	255.574,00
Cuentas y Documentos por cobrar relacionados	8.552.495,26	-	8.552.495,26
Servicios y otros pagos anticipados	2.301.533,31	-	2.301.533,31
Otras cuentas y documentos por cobrar	2.194.950,73	-	2.194.950,73
Inventario	166.028,36	-	166.028,36
Activos por Impuestos	17.136,53	-	17.136,53
Otros Activos no corrientes	826.195,24	-	826.195,24
Propiedad, Planta y Equipo	2.010.793,83	2.010.793,83	-
Activos Financieros mantenidos al vencimiento- acciones	29.576.428,73	-	29.576.428,73
Impuestos Diferidos	606.196,50	-	606.196,50
TOTAL DE ACTIVOS	46.539.320,57	2.010.793,83	44.528.526,74
MONTO A FINANCIAR			18.000.000,00
COBERTURA	38,68%		40,42%

RESGUARDOS DE LA EMISIÓN Y COMPROMISOS ADICIONALES

La Compañía URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A., se obliga a mantener como resguardos de la Primera Emisión de Obligaciones de Largo Plazo, según lo dispuesto en el artículo once de la Sección I, Capítulo III, Título II, Libro II de la Codificación de Resoluciones de la Junta Política y Regulación Financiera, lo siguientes compromisos y resguardos:

1. Los activos reales sobre los pasivos deberán permanecer en niveles de mayor o igual a uno (1), entendiéndose como activos reales a aquellos activos que pueden ser liquidados y convertidos en efectivo.
2. No repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora.
3. Mantener durante la vigencia de la emisión la relación de activos depurados sobre obligaciones en circulación, en una razón mayor o igual a 1,25. Se entenderá por activos depurados al total de activos del emisor menos: los activos diferidos o impuestos diferidos; los activos gravados; los activos en litigio y el monto de las impugnaciones tributarias,



independientemente de la instancia administrativa y judicial en la que se encuentren; los derechos fiduciarios del emisor provenientes de negocios fiduciarios que tengan por objeto garantizar obligaciones propias o de terceros; cuentas y documentos por cobrar provenientes de derechos fiduciarios a cualquier título, en los cuales el patrimonio autónomo este compuesto por bienes gravados; cuentas por cobrar con personas jurídicas relacionadas originadas por conceptos ajenos a su objeto social; y las inversiones en acciones en compañías nacionales o extranjeras que no coticen en bolsa o en mercados regulados y estén vinculadas con el emisor en los términos de la Ley de Mercado de Valores y sus normas complementarias.

Durante la vigencia de la emisión de Obligaciones de Largo Plazo, el EMISOR se compromete a mantener un nivel de cuentas por cobrar por el saldo de capital por pagar de la emisión. Como resguardo voluntario, el emisor ha constituido un **“ENCARGO FIDUCIARIO URIBE Y SCHWARZKOPF”**, mediante el cual el EMISOR se obliga a constituir y mantener un depósito de garantía equivalente a la cuota próxima a pagar del valor de los intereses, el cual se mantendrá en la cuenta del ENCARGO FIDUCIARIO en calidad de reserva. Dicho depósito tendrá como finalidad cubrir, total o parcialmente, el pago de cualquier cuota de intereses que el EMISOR no cumpla en la fecha estipulada o respecto de la cual no disponga de los recursos suficientes. El EMISOR se compromete que, en caso de incumplir el dos cuotas consecutivas, se declarará la obligación total del pago de la emisión, de plazo vencido

Adicionalmente durante la vigencia de la Primera Emisión de Obligaciones de Largo Plazo, el EMISOR, se compromete a mantener **un límite de endeudamiento** referente a los pasivos afectos al pago de intereses equivalente hasta el ochenta y cinco por ciento de los activos de la empresa que será calculado con las cifras de los estados financieros cortados al 31 de diciembre de cada año.

El incumplimiento de esta obligación dará lugar a declarar de plazo vencido a la emisión.

3.17 REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS

El representante de los obligacionistas es BONDHOLDER REPRESENTATIVE S.A., representada por el Doctor JUAN CARLOS ARIZAGA, dicha compañía tiene su domicilio en la ciudad de Quito, provincia de Pichincha, Edificio Metropolitano, Piso Tres oficina 307, Av. NNUU y Calle Núñez de Vela



3.18 RESUMEN DEL CONVENIO DEREPRESENTACIÓN

PRIMERA: ANTECEDENTES. -

- a) El EMISOR, al amparo de lo dispuesto en la Ley de Mercado de Valores (Libro II, Código Orgánico Monetario y Financiero) y debidamente autorizado por su Junta General de Accionistas, llevada a cabo el 5 de agosto del año dos mil veinticinco, ha resuelto emitir obligaciones a largo plazo (las “**Obligaciones**”) por un monto de hasta US\$ 15.000.000,00 (QUINCE MILLONES DE DÓLARES 00/100 DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) (la “**Emisión**”); con garantía general y cuyo plazo sea de hasta 1.800 días (5 años), cuyas condiciones constarán en el Contrato de Emisión de Obligaciones de Largo Plazo (el “**Contrato de Emisión**”) y en el Prospecto de Oferta Pública correspondiente (el “**Prospecto**”).
- b) De acuerdo al Art. 165 de la Ley de Mercado de Valores (Libro II, Código Orgánico Monetario y Financiero), toda compañía que emita obligaciones deberá celebrar con una persona jurídica un convenio de representación de los obligacionistas.
- c) El REPRESENTANTE es una sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República del Ecuador, con domicilio en la ciudad de Quito, República del Ecuador, facultada y especializada en prestar servicios de representación de obligacionistas e inscrita en el Catastro Público del Mercado de Valores.

SEGUNDA: DEFINICIONES. - Las palabras en mayúsculas o con inicial mayúscula que no estén definidas en el presente documento tendrán el significado establecido en el Contrato de Emisión. En caso de contradicción o inconsistencia entre los términos de este Convenio y el Contrato de Emisión, prevalecerán los de este último.



TERCERA: OBJETO. - En el ejercicio del presente encargo, el REPRESENTANTE tomará a su cargo la defensa de los derechos e intereses que colectivamente correspondan a los Obligacionistas y los representará durante la vigencia de las Obligaciones y hasta su pago total. El REPRESENTANTE actuará por el bien y defensa de los derechos de los Obligacionistas. Para la ejecución práctica del presente encargo, el REPRESENTANTE podrá imponer condiciones al EMISOR y tendrá las facultades detalladas en la cláusula siguiente y todas aquellas otras establecidas en el Contrato de Emisión. La gestión de este encargo queda sujeta a las disposiciones de la Ley de Mercado de Valores (Libro II, Código Orgánico Monetario y Financiero) y a la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros de la Junta de Política y Regulación Financiera (Libro II) o normativa posterior que entre en vigencia y que regule la materia.

Para el ejercicio del presente encargo el REPRESENTANTE cuenta, dentro de su estructura organizacional, con un grupo de profesionales en la rama legal y financiera, que le permiten desempeñar el presente encargo de forma eficiente.

Con carácter adicional a las obligaciones de entrega de informes del EMISOR de acuerdo con el Contrato de Emisión, el REPRESENTANTE podrá solicitar al EMISOR los informes que sean necesarios para una adecuada protección de los intereses de sus representados.

Por otra parte, el EMISOR estará obligado a entregar al REPRESENTANTE la información pública que proporciona a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en la misma forma y periodicidad. El EMISOR también deberá reportar al REPRESENTANTE de la ocurrencia de un Evento de Incumplimiento o Evento de Incumplimiento Potencial, inmediatamente después de que ello ocurra.

CUARTA: OBLIGACIONES Y FACULTADES DEL REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS. - Son obligaciones y facultades del REPRESENTANTE, las establecidas en la Ley de Mercado de Valores (Libro II, Código Orgánico Monetario y Financiero), y en la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros (Libro II - Mercado de Valores), además de las siguientes:

- a) Mantener, en todo momento mientras se encuentre vigente el presente Convenio, el cumplimiento de las obligaciones con los organismos de control y bajo la ley, que sean necesarios para que pueda actuar como representante de obligacionistas;
- b) Mantener en todo momento a los Obligacionistas debidamente informados sobre todo acto, omisión, evento, situación o circunstancia que pueda tener cualquier impacto relevante en las Obligaciones o el cumplimiento de las obligaciones del Emisor bajo el Contrato de Emisión o el Prospecto, y transmitir fielmente a los Obligacionistas toda comunicación, notificación o información que reciba del EMISOR;
- c) Ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones bajo el Contrato de Emisión, de forma eficiente y oportuna, y de igual manera realizar todos los actos (incluyendo notificaciones, comunicaciones o avisos que deba realizar al EMISOR, a la Superintendencia de Compañías,



Valores y Seguros, al Depósito Centralizado de Valores, a Autoridades o Personas) que sean necesarios para el ejercicio de los derechos y defensa de los intereses comunes de los Obligacionistas, siempre conforme a las instrucciones que imparta la Asamblea de Obligacionistas (o cualquier Obligacionista o conjunto de Obligacionista en caso que así lo disponga el Contrato de Emisión);

- d) Cumplir en todo momento y con plena fidelidad con las instrucciones que imparta la Asamblea de Obligacionistas, o cualquier Obligacionista o conjunto de Obligacionista en caso que así lo disponga el Contrato de Emisión (incluyendo notificaciones, comunicaciones o avisos que deba realizar al EMISOR, a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, al Depósito Centralizado de Valores, a Autoridades o Personas) en todo lo relevante a las Obligaciones, la Emisión, el Contrato de Emisión, el Prospecto y cualquier investigación del Emisor con respecto a Prácticas Sancionables;
- e) No realizar ninguna determinación o acto en todo lo relevante a las Obligaciones, la Emisión, el Contrato de Emisión y el Prospecto sin instrucciones previas de los Obligacionistas o la Asamblea de Obligacionistas, salvo en aquellos casos que sea claro y evidente que son para el beneficio de los Obligacionistas o que envuelva temas menores que razonablemente no puedan tener ningún impacto adverso sobre los Obligacionistas.
- f) Llevar a cabo actos de disposición para los cuales lo faculte la Asamblea de Obligacionistas;
- g) Actuar, en nombre de los Obligacionistas, en los procesos judiciales y en los pre-concursales, de insolvencia, concurso preventivo, concurso de acreedores, quiebra, concordato o liquidación; así como también, en los que se adelanten con el fin de efectuar una cesión de bienes del EMISOR a favor de sus acreedores o como consecuencia de la toma de posesión de los bienes y haberes o la intervención administrativa de que sea objeto el EMISOR. Para tal efecto, el REPRESENTANTE deberá ser parte en el respectivo proceso dentro del término legal, para lo cual acompañará a su solicitud copia del Contrato de Emisión y un reporte con base en sus registros sobre las acreencias de los Obligacionistas;
- h) Representar a los Obligacionistas en todo lo concerniente a su interés común frente a las Obligaciones, la Emisión, el Contrato de Emisión o el Prospecto;
- i) Convocar y presidir la Asamblea de Obligacionistas, según lo requerido en el Contrato de Emisión o la ley;
- j) Solicitar a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros las revisiones de los libros de contabilidad y demás documentos del EMISOR o cualquier situación que implique cualquier indicio de incumplimiento de las condiciones del Contrato de Emisión. Este hecho deberá ponerlo en conocimiento de los Obligacionistas hasta el Día Hábil siguiente de acaecido, o de tener conocimiento del mismo;



- k) Informar a los Obligacionistas y a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, sobre cualquier Evento de Incumplimiento o Evento de Incumplimiento Potencial por parte del EMISOR;
- l) Guardar reserva sobre los informes que reciba respecto del EMISOR y no revelar o divulgar las circunstancias o detalles que hubiere conocido sobre los negocios de éste, en cuanto no fuere indispensable para el resguardo de los intereses de los Obligacionistas, salvo a los Obligacionistas o conforme a las excepciones establecidas en el Contrato de Emisión o la ley;
- m) Verificar el cumplimiento por parte del EMISOR de las cláusulas, términos y demás obligaciones contraídas en el Contrato de Emisión. Para tal efecto, podrá solicitar al EMISOR cualquier tipo de información relacionada con las Obligaciones y el Contrato de Emisión, siempre que la misma no esté sujeta a reserva o sigilo, para efecto del control que debe realizar el REPRESENTANTE;
- n) Informar respecto del cumplimiento de cláusulas y obligaciones por parte del EMISOR a los Obligacionistas y a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, con la periodicidad que estos requieran o la que establece la normativa vigente o el Contrato de Emisión;
- o) Verificar el uso de los fondos declarados por el EMISOR, en la forma y periodicidad establecida en el Contrato de Emisión;
- p) Velar por el pago equitativo y oportuno a los Obligacionistas, de los correspondientes intereses, amortizaciones y otros valores adeudados que correspondan de acuerdo al Contrato de Emisión o el Prospecto;
- q) Acordar con el EMISOR solo aquellas reformas específicas al Contrato de Emisión que hubiera autorizado la Asamblea de Obligacionistas conforme a las estipulaciones del Contrato de Emisión;
- r) Elaborar el informe de gestión en forma semestral para ponerlo a consideración de la Asamblea de Obligacionistas;
- s) Actuar siempre por el bien y defensa de los Obligacionistas;
- t) Hacer exigible íntegra y anticipadamente el capital insoluto y los intereses devengados por la totalidad de las Obligaciones, mediante comunicación dirigida al Emisor, en caso que ocurriera un Evento de Incumplimiento, conforme instrucciones que reciba de una Mayoría Simple de los Obligacionistas;
- u) Demandar al EMISOR por incumplimiento de las condiciones establecidas en el Contrato de Emisión o en el Prospecto, en defensa de los intereses comunes de los Obligacionistas, conforme a las instrucciones que imparta la Asamblea de Obligacionistas;



- v) Levantar o sustituir las garantías otorgadas, cumpliendo para ello con las instrucciones que imparta la Asamblea de Obligacionistas y con lo estipulado en el Art. 168 penúltimo inciso de la Ley de Mercado de Valores (Libro II Código Orgánico Monetario y Financiero);
 - w) Solicitar al EMISOR que provea los soportes contables correspondientes, con el propósito de verificar el cumplimiento de todas las obligaciones adquiridas por éste de acuerdo a las disposiciones del Contrato de Emisión;
 - x) Otorgar a nombre de los Obligacionistas los documentos o contratos que deben celebrarse con el EMISOR en fiel cumplimiento de las disposiciones de la Asamblea de los Obligacionistas;
 - y) Mantenerse en sus funciones, hasta ser debidamente reemplazado;
 - z) Presentar a los Obligacionistas, a la Bolsa de Valores Aplicable y a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, el informe de gestión correspondiente, que contenga lo establecido en la normativa aplicable y en la periodicidad dispuesta para las emisiones de largo plazo.
- aa) Actualizar semestralmente la ficha registral.
 - bb) Comunicarse con los Auditores y/o la empresa calificadora de riesgo del EMISOR cuando, a juicio del REPRESENTANTE o de la Asamblea de Obligacionistas, sea necesario para la defensa de los intereses de los Obligacionistas;
 - cc) Las demás establecidas en la normativa aplicable, este Convenio, el Contrato de Emisión, y demás normas pertinentes.

QUINTA: OBLIGACIONES DEL EMISOR. - El EMISOR, hasta el pago total del capital, intereses y otros valores adeudados de las Obligaciones, se compromete a:

- a) Entregar al REPRESENTANTE, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al envío a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, su balance semestral condensado, y anual revisado por los Auditores, con la calificación de riesgo, así como la misma información financiera que debe remitir a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (Catastro Público del Mercado de Valores) para mantener vigente su inscripción en dicha entidad, de conformidad con lo previsto en la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros de la Junta de Política y Regulación Financiera; así como también, suministrar al REPRESENTANTE toda la información que este requiera para el desempeño de sus funciones y permitir al REPRESENTANTE, inspeccionar, en la medida que sea necesario para el mismo fin, sus libros sociales, registros contables, documentos y demás bienes, guardando el REPRESENTANTE reserva sobre dicha información, de conformidad con los límites establecidos en el Contrato de Emisión;



- b) Presentar al REPRESENTANTE una certificación semestral de activos gravados, que le permita a éste verificar la suficiencia de la garantía con relación al monto de las Obligaciones en circulación, de conformidad con el porcentaje establecido en la Ley de Mercado de Valores (Libro II, Código Orgánico Monetario y Financiero) y la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros de la Junta de Política y Regulación Financiera;
- c) Informar oportunamente al REPRESENTANTE sobre cualquier hecho o información relevante que pudiera afectar de alguna manera el pago de las Obligaciones emitidas o la garantía de la Emisión.
- d) Informar semestralmente, e inmediatamente que se produzca una modificación, el listado de los Obligacionistas, indicando su nombre completo, número de identificación (cédula o RUC o número de identificación fiscal, de haberlo), el monto de inversión de cada uno, la clase a la que corresponde y la dirección electrónica y persona de contacto donde pueden ser contactados.
- e) Entregar al REPRESENTANTE toda la información requerida por el Contrato de Emisión, en la forma, dentro de los plazos, y conforme a los otros requisitos ahí establecidos; y,
- f) Las demás establecidas en la normativa aplicable, este Convenio, el Contrato de Emisión, y demás normas pertinentes.

SEXTA: ASAMBLEA DE OBLIGACIONISTAS. - La convocatoria a la Asamblea de Obligacionistas, así como su instalación, atribuciones, deliberaciones, decisiones, manejo de actas y en general todos los aspectos relativos a la misma, se regirán por las disposiciones contenidas en el Contrato de Emisión, y en su defecto, por los artículos 168, 169 y 170 de la Ley de Mercado de Valores (Libro II, Código Orgánico Monetario y Financiero) y demás normas pertinentes.

SÉPTIMA: FORMAS DE TERMINACIÓN. - El presente Convenio podrá terminar unilateralmente o de mutuo acuerdo por las causas previstas en el Convenio, por decisión de la Asamblea de Obligacionistas, o por disposición de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Una vez calificada la terminación el presente Convenio, el REPRESENTANTE deberá convocar inmediatamente a la Asamblea de Obligacionistas para que decida sobre su reemplazo.

El REPRESENTANTE se mantendrá en funciones hasta ser debidamente reemplazado.

Sin perjuicio de lo anterior, la terminación del presente Convenio no libera a las Partes de las obligaciones adquiridas con motivo de la ejecución del objeto materia del presente instrumento.

OCTAVA: DECLARACIONES. - Por medio de este instrumento, el REPRESENTANTE declara que:

- a) El REPRESENTANTE no mantiene conflicto de interés ni vínculos con el EMISOR, sus accionistas (directos o indirectos), representantes, directores, funcionarios, empleados o



asesores (financieros, tributarios, legales o de otro tipo), ni compañías relacionadas por gestión, propiedad o administración del EMISOR; y, no se encuentra incurso en ninguna de las inhabilidades establecidas en las normas aplicables. El REPRESENTANTE no mantiene conflicto de interés ni está vinculado con el Agente Pagador.

- b) No ha incumplido sus obligaciones como representante de los obligacionistas en otra emisión y no se le ha impuesto o tiene vigente una sanción administrativa por incumplimientos;
- c) No presta servicio alguno al EMISOR;
- d) No es garante de una o más obligaciones del EMISOR;
- e) No es socio del capital social de una persona jurídica que preste servicios o sea garante de una o más obligaciones del EMISOR; y
- f) No registra impedimentos para ejercer el cargo de REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS, de conformidad con lo establecido en la normativa vigente.

NOVENA: NULIDAD ACTOS DEL REPRESENTANTE. – Cualquier acto, decisión o comunicación del REPRESENTANTE en contravención a lo estipulado en este Convenio, en el Contrato de Emisión o que atente contra los intereses de los Obligacionistas, se entenderá como acto nulo y sin efecto alguno.

DÉCIMA: HONORARIOS. – El EMISOR pagará al REPRESENTANTE por concepto de remuneración por el encargo de la gestión de representación la cantidad de DOS MIL QUINIENTOS dólares de los Estados Unidos de América (USD\$2.500) más IVA anuales, pagaderos, la primera suma anual en la Fecha de colocación de la Emisión y, las posteriores sumas anuales en cada aniversario de la Fecha de colocación de la Emisión, hasta el pago total de todas las sumas adeudadas bajo o con respecto a las Obligaciones.

Con el pago de este honorario no existirá ningún cargo posterior por efecto de Asambleas de Obligacionistas o actuaciones posteriores; sin embargo, si la obligación no fuere cancelada en sus vencimientos y se requiriere de asambleas de obligacionistas para resolver este tema, se cobrará un honorario de USD\$250 por cada asamblea.

Además, el EMISOR reconocerá y cancelará al REPRESENTANTE, los gastos en que éste incurra con ocasión del cumplimiento de sus facultades y obligaciones bajo el presente Convenio y el Contrato de Emisión, pago que se hará contra la presentación de la correspondiente factura u otro documento autorizado por la legislación vigente, cuyos valores se solicitarán cuando se deba incurrir en los mismos y en coordinación previa con el EMISOR.

DÉCIMA PRIMERA: PLAZO. – El presente contrato estará vigente por el plazo de las Obligaciones y hasta pago total de todas las sumas adeudadas, bajo o con respecto a las Obligaciones.

3.19 SISTEMA DE COLOCACIÓN

La colocación de los valores se realizará a través del mercado bursátil.

3.20 CONTRATO DE UNDERWRITING

No aplica Contratos Underwriting.

3.21 RESCATES ANTICIPADOS

La presente emisión no contempla rescates anticipados, ni sorteos de los valores.

3.22 AGENTE ASESOR Y COLOCADOR

La Casa de Valores Asesora y Colocadora de la Emisión es **ANDES CAPITAL CASA DE VALORES ANDESCAPITAL S.A**



Uribe Schwarzkopf

3.23 DESTINO DE LOS RECURSOS A CAPTAR

Los recursos a captar serán destinados para capital de trabajo, esto es el pago a proveedores de la compañía y para la sustitución de pasivos.

3.24 CALIFICADORA DE RIESGOS

La Calificadora de Riesgo es la CALIFICADORA DE RIESGOS PACIFIC CREDIT RATING S.A.

3.25 CALIFICACIÓN OTORGADA

Calificación otorgada AA+

Sesión del Comité del 10 de Septiembre del 2025



Uribe Schwarzkopf

3.26 DECLARACIÓN JURAMENTADA DEL REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS DE NO ESTAR INCURSO EN LAS PROHIBICIONES DEL ARTÍCULO 165 DE LA LEY DE MERCADO DE VALORES

DECLARACIÓN JURAMENTADA

Dr. Juan Carlos Arízaga González, en mi calidad de Gerente General y como tal, representante legal de la compañía BONDHOLDER REPRESENTATIVE S.A., de conformidad con lo estipulado en el literal P numeral 4 del Art.12, de la sección I, del Capítulo III, Título II de la Codificación de Resoluciones Expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera; declaro bajo juramento, que mi representada, no se encuentra incurso en las prohibiciones del artículo 165 de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico, Monetario y Financiero) y Art. 2, de la Sección I, del Capítulo I, Título XV de la Codificación de Resoluciones Expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, respecto de la emisión de obligaciones que efectúa la compañía URIBE & SCHWARZKOPF Ingenieros y Arquitectos S.A.

Quito, 10 de septiembre de 2025

P. BONDHOLDER REPRESENTATIVE S.A.

**JUAN CARLOS
ARIZAGA
GONZALEZ**

Firmado digitalmente
por JUAN CARLOS
ARIZAGA GONZALEZ
Fecha: 2025.09.10
13:00:36 -05'00'

**Dr. Juan Carlos Arízaga González
GERENTE GENERAL**



Uribe Schwarzkopf

3.27 INFORME DE CALIFICACIÓN DE RIESGO

Certificado e Informe de la Calificación de Riesgo: Ver anexo # 3

4. INFORMACIÓN ECONÓMICO – FINANCIERA DEL EMISOR

4.1 ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS DE LOS TRES ÚLTIMOS AÑOS

ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS 2024, 2023, 2022: Ver Anexo #5

4.2 ESTADOS FINANCIEROS DEL MES INMEDIATO ANTERIOR



Uribe Schwarzkopf

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.
Estado de Situación Financiera
Hasta el 31/07/2025

	Total
1 Activos	46.539.320,57
1.1 Activo Corriente	13.519.706,27
1.1.1 Efectivo y Equivalentes a Efectivo	31.988,08
1.1.1.1 Caja Chica	3.000,00
1.1.1.2.1 Caja Depto. Marketing	500,00
1.1.1.2.2 Caja Depto. Servicio al Cliente	2.500,00
1.1.1.3 Bancos Locales	6.040,13
1.1.1.3.3 Produbanco 02005201078	9,33
1.1.1.3.4 Banco Guayaquil 0041267267	5.700,23
1.1.1.3.5 Banco Bolivariano 5005096832	27,47
1.1.1.3.6 Banco del Austro 0017821776	7,75
1.1.1.3.7 Banco Pacifico 07595077	3,42
1.1.1.3.8 Banco Pichincha 3280515104	100,76
1.1.1.3.12 Cooperativa JEP 406171270800	8,88
1.1.1.3.13 Banco DelBank 10014534	182,29
1.1.1.4 Bancos Exterior	22.947,95
1.1.1.4.1 Terrabank 1297911206	21.135,12
1.1.1.4.2 Banisi Panama 100-4-934150	1.354,48
1.1.1.4.3 BBP BANK 01-402-00357-7	458,35
1.1.2 Activos Financieros	11.003.019,99
1.1.2.1 Activos Financieros con cambios en resultados	255.574,00
1.1.2.1.1 HomeLaw Asesores Legales Inmobiliarios S.A.	40.400,00
1.1.2.1.2 Servicios de Administración Servinabitat US S.A.	799,00
1.1.2.1.3 Bienes Raíces e Inversiones de Capital Brikapital S.A.	214.375,00
1.1.2.1.3.1 Acciones Disponibles	214.375,00
1.1.2.5 Cuentas por Cobrar	8.552.495,26
1.1.2.5.1 Clientes Comerciales	894.427,07
1.1.2.5.5.1 Compañías Relacionadas	7.774.518,19
1.1.2.5.5.1 Proyectos	7.942.679,92
1.1.2.5.5.2 Reembolso Proyectos	11.838,27
1.1.2.5.6 (-) Costo Amortizado en Cuentas por Cobrar Corrientes	-316.450,00
1.1.2.7 Otras Cuentas por Cobrar	2.194.950,73
1.1.2.7.1 Otras cuentas por cobrar no relacionadas corrientes	2.194.950,73
1.1.3 Inventario	166.028,36
1.1.3.7 Mercaderías en Tránsito	166.028,36
1.1.3.7.1 Importación Encofrado FO	166.028,36
1.1.3.7.1.2 Importación Encofrado YG	166.028,36
1.1.4 Servicios y otros Pagos Anticipados	2.301.533,31
1.1.4.3 Anticipo a Proveedores	2.177.184,80
1.1.4.3.1 Anticipo Proveedores	2.177.184,80
1.1.4.4 Otros Anticipos Entregados	124.348,51
1.1.5 Activos por Impuestos Corrientes	17.134,53
1.1.5.1 IVA sobre Compras	10.304,10
1.1.5.1.1 IVA en Compras	10.304,10
1.1.5.3 Retenciones en la Fuente del Impuesto a la Renta	6.832,43
1.1.5.3.2 2% Servicios a Favor	0,06
1.1.5.3.3 8% Honorarios, Arrendamientos, Docencia, Deportistas a Favor	1.588,35
1.1.5.3.9 1.75% Bienes Muebles de Naturaleza Corporal a Favor	3.110,46
1.1.5.3.15 3% Servicios a favor	2.133,56
1.1.7 Otros Activos Corrientes	0,00
1.2 Activos No Corrientes	33.019.614,30
1.2.1 Propiedad, Planta y Equipos	2.010.793,83
1.2.1.1 Terrenos	791.603,82
1.2.1.2 Edificios	1.358.664,35
1.2.1.6 Maquinarias y Equipos	220.000,00
1.2.1.7 Equipos de Computación	2.659,00
1.2.1.8 Vehículos, equipos de transporte y equipo caminero móvil	163.953,20
1.2.1.11 (-) Depreciación Acumulada Propiedades, Planta y Equipo	-526.086,54
1.2.2 Propiedades de Inversión	739.300,00
1.2.2.2 Edificios de Inversión	739.300,00
1.2.3 Activos Biológicos	0,00
1.2.4 Intangibles	0,00
1.2.4.2 Marcas, Patentes, Derechos de Uave, Cuotas Patrimoniales	358.980,23
1.2.4.4 (-) Amortización Acumulada de Activos Intangibles	-358.980,23
1.2.5 Activos por Impuestos Diferidos	406.196,50
1.2.5.1 Activo por impuesto diferido Jubilación	16.389,96
1.2.5.2 Activo por impuesto diferido Desahucio	10.672,44
1.2.5.3 Activo por impuesto diferido costo amortizado	567.314,92
1.2.5.4 Activo por impuesto diferido Derecho de Uso	1.662,18
1.2.5.5 Activo por impuesto diferido deterioro	10.157,00



1.2.4	Activos Financieros No Corrientes	29.576.428,73
1.2.4.1	Activos Financieros mantenidos hasta el Vencimiento No Corrientes	31.847.428,29
1.2.6.1.1	CxC Bultstop	1.273.610,08
1.2.6.1.2	Proyectos por Cobrar No Corrientes	12.377.750,28
1.2.6.1.3	CxC Fideicomiso OH	1.600.190,55
1.2.6.1.4	CxC Fideicomiso EPIQ	1.691.500,00
1.2.6.1.5	CxC PIFOWAREHOUSE	14.128.444,22
1.2.6.1.6	CxC FIDEBICOMISO POR ADELCA	775.933,16
1.2.6.2	(-) Deterioro de Activos Financieros hasta el Vencimiento No Corrientes	-318.188,89
1.2.6.4	(-) Costo Amortizado en Cuentas por Cobrar No Corrientes	-1.952.810,67
1.2.7	Otros Activos No Corrientes	86.895,24
1.2.7.1	Derecho de Uso Arriendos No Corriente	228.362,51
1.2.7.2	(-) Depreciacion Activos Derecho de Uso Arriendos No Corriente	-152.751,47
1.2.7.3	Provision Intereses Inst. No Financieras	11.284,20
2	Pasivos	36.461.825,31
2.1	Pasivo Corriente	7.264.342,32
2.1.3	Cuentas y Documentos por Pagar	1.152.517,83
2.1.3.1	Cuentas por Pagar	1.152.517,83
2.1.3.1.1	Proveedores	1.108.726,56
2.1.3.1.3	Sobregiro Ocasional	43.791,27
2.1.4	Obligaciones Con Instituciones Financieras	1.843.331,18
2.1.4.1	Obligaciones con Instituciones Financieras Locales	1.727.776,73
2.1.4.1.2	Préstamo Produccion Epiq	1.681.216,50
2.1.4.1.4	Préstamo Banco Internacional	46.560,23
2.1.4.3	Tarjeta de crédito (Pago)	135.554,45
2.1.4.3.2	American Express Banco Guayaquil	53.896,27
2.1.4.3.4	Visa Banco Bolivariano	81.658,18
2.1.5	Provisiones	93.415,70
2.1.5.1	Provisiones Locales	93.415,70
2.1.5.1.2	Provisiones	93.415,70
2.1.7	Otras Obligaciones Corrientes	225.025,07
2.1.7.1	Retenciones del I.E.S.S.	7.040,57
2.1.7.1.1	Aportes Patronales IESS por Pagar	4.968,00
2.1.7.1.2	Prestamos Quirografarios	2.072,57
2.1.7.2	Retenciones en la Fuente de Impuestos a la Renta	15.433,65
2.1.7.2.3	304 A 10% Comisiones y demás pagos por servicios predomina inteli	577,95
2.1.7.2.4	421 25% Extranjeros No Residentes	3.372,92
2.1.7.2.5	303 10% Honorarios Profesionales y Dietas	2.475,00
2.1.7.2.8	3440 2,75% Servicios	233,56
2.1.7.2.9	312 1,75% Bienes Muebles de Naturaleza Corporal	89,85
2.1.7.2.13	352 Retenciones Relacion Dependencia	7.579,55
2.1.7.2.17	320 10% Arrendamientos	416,00
2.1.7.2.31	303A 3% Servicios profesionales prestados por Sociedades	688,82
2.1.7.3	Retenciones del impuesto al Valor Agregado	8.678,42
2.1.7.3.1	30% Bienes	231,04
2.1.7.3.2	70% Servicios	2.984,17
2.1.7.3.3	100% Honorarios, Arrendamientos	5.203,10
2.1.7.3.6	20% Servicios (Contribuyentes Especiales)	280,11
2.1.7.4	IVA Sobre Ventas	82.586,93
2.1.7.4.1	IVA en Ventas	82.586,93
2.1.7.5	Impuestos por Pagar	43.292,98
2.1.7.5.1	Impuesto a la Renta Cía.	43.292,98
2.1.7.5.1.2	Facilidades de Pago Impuesto a la Renta	63.292,98
2.1.7.6	Beneficios Sociales por Pagar	38.074,57
2.1.7.6.1	Décimo Tercer Sueldo por Pagar	13.333,36
2.1.7.6.2	Décimo Cuarto Sueldo por Pagar	465,84
2.1.7.6.3	Vacaciones por Pagar	24.275,37
2.1.7.7	Nominas	9.897,95
2.1.7.7.1	Sueldos por Pagar	9.897,95
2.1.8	Cuentas por Pagar Diversas/Relacionadas	1.968.249,11
2.1.8.2	Cuenta por Pagar Funcionarios y/o Empleados	138.318,95
2.1.8.3	Cuenta por Pagar Compañías Relacionadas	1.793.247,92
2.1.8.3.1	Proyectos por Pagar Corrientes	1.793.267,92
2.1.8.7	Cuenta por Pagar No Relacionadas	36.642,24
2.1.8.7.2	Fybeca	9.600,00
2.1.8.7.3	Por pagar no relacionadas	27.062,24
2.1.10	Anticipos de Clientes	1.910.609,98
2.1.10.1	Anticipo de Clientes	1.411.939,15
2.1.10.2	Anticipo de Dividendos Brikapital	31.344,64
2.1.10.3	Anticipo Wilson Rojas	418.500,00
2.1.10.7	Anticipo importaciones Encofrado YG	48.826,19
2.1.12	Porción Corriente de Provisiones por Beneficios a Empleados	0,00
2.1.13	Otros Pasivos Corrientes	51.193,45
2.1.13.1	Pasivo por Derecho de Uso	51.193,45
2.2	Pasivo No Corriente	29.197.482,99



2.2.1	Pasivos por Contratos de Arrendamiento Financiero	25.730,14
2.2.2	Cuentas y Documentos por Pagar	0,00
2.2.3	Obligaciones con Instituciones Financieras	8.844.728,12
2.2.3.1	Obligaciones con Instituciones Financieras Locales No Corrientes	8.844.728,12
2.2.3.1.2	Préstamo Banco Bolivariano No Corriente	38.100,00
2.2.3.1.4	Préstamo Produbanco Oh No Corriente	458.616,39
2.2.3.1.5	Préstamo Banco Bolivariano No Corriente	4.182.475,00
2.2.3.1.6	Préstamo Banco Amazonas 1 No Corriente	1.011.796,58
2.2.3.1.7	Préstamo Banco Amazonas 2 No Corriente	3.000.000,00
2.2.3.1.8	Préstamo Cooperativa Jep	175.740,15
2.2.4	Cuenta por Pagar Diversas/Relacionadas	19.036.838,72
2.2.4.3	Cuenta por Pagar Compañías Relacionadas No Corriente	19.036.838,72
2.2.4.3.1	Proyectos por Pagar No Corrientes	4.247.512,91
2.2.4.3.2	Proyectos Terrabank	7.296.184,40
2.2.4.3.3	(-) Costo Amortizado en Cuentas por Pagar	-1.639.621,64
2.2.4.3.4	Cuentas por pagar Fideicomiso por RIFOWAREHOUSE	8.356.829,89
2.2.4.3.5	Cuentas por pagar Fideicomiso ADELCA	775.933,16
2.2.7	Provisiones por Beneficios a Empleados	122.249,27
2.2.7.1	Jubilación Patronal No Corriente	72.788,23
2.2.7.2	Otros Beneficios No Corrientes Para los Empleados	49.461,04
2.2.7.2.1	Desahucio No Corriente	49.461,04
2.2.8	Pasivo Diferido	411.603,49
2.2.8.2	Pasivos por Impuestos Diferidos	411.603,49
2.2.8.2.1	Pasivo por impuesto diferido costo amortizado	409.905,67
2.2.8.2.4	Pasivo por impuesto diferido Desahucio	1.697,82
2.2.9	Otros Pasivos No Corrientes	734.313,25
2.2.9.1	CxP Finance Venture	734.313,25
3	Patrimonio	10.077.495,26
3.1	Patrimonio Atribuible a Propietarios	10.077.495,26
3.1.1	Capital Social	1.021.800,00
3.1.1.1	Capital Social suscrito o pagado	1.021.800,00
3.1.2	Aportes de Socios o Accionistas para Futura Capitalización	5.771.614,33
3.1.2.1	Aportes de Accionistas Futuras Capitalizaciones	5.771.614,33
3.1.4	Reservas	195.824,78
3.1.4.1	Legal	5.621,71
3.1.4.4	Reserva por Avaluo de Inmuebles	190.203,07
3.1.5	Otros Resultados Integrales	2.094,01
3.1.5.5	Ganancias y Pérdidas Actuariales	2.094,01
3.1.6	Resultados Acumulados	1.848.882,96
3.1.6.3	Ganancias Acumuladas	1.848.882,96
3.1.7	Resultado del Ejercicio	1.237.279,18
3.1.7.1	Resultados del Ejercicio	1.237.279,18
3.2	Participación No Controladas	0,00
	Resultado del Ejercicio	1.237.279,18



GERENTE GENERAL



CONTADOR



Uribe Schwarzkopf

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

Estado de Resultados
Desde el 01/01/2025 hasta el 31/07/2025

	Total
4	Ingresos
4.1	Ingresos de Actividades Ordinarias
4.1.1	Venta de Bienes 56.935,32
4.1.2	Prestación de Servicios
4.1.2.1	Honorarios de Gerencia de Proyectos 516.953,00
4.1.2.2	Honorarios de Planificación 112.382,71
4.1.2.3	Honorarios de comercialización de Proyectos 1.839.520,86
4.1.2.5	Arriendos
4.1.2.5.2	Alquiler de Grua 105.000,00
4.1.2.5.4	Arriendo de departamentos 15.883,60
4.1.2.6	Asesoría Especializada en Proyectos Inmobiliarios 11.908,80
4.1.2.7	Otros Servicios Prestados 123.870,71
4.1.2.9	Honorarios de Gestión Financiera 150.000,00
4.1.10	Ingresos por Dividendos
4.1.11	Otros Ingresos de Actividades Ordinarias 11.514,50
4.2	Otros Ingresos de Actividades Ordinarias
4.2.5	Ingreso venta de activos 73.904,00
4.3	Otros Ingresos Financieros
4.3.2	Intereses Financieros 13,48
4.5	OTROS INGRESOS
5	Costos y Gastos
5.1	Costos de Venta y Producción
5.1.1	Materiales Utilizados o Productos Vendidos 55.098,49
5.1.1.7	Costo Productos Blindabarras 55.098,49
5.1.2	Mano de Obra Directa 0,00
5.1.3	Mano de Obra Indirecta 0,00
5.1.4	Costos Indirectos de Fabricación 0,00
5.2	Gastos
5.2.1	Gastos de Actividades Ordinarias
5.2.1.1	Ventas 0,00
5.2.1.2	Administrativos
5.2.1.2.1	Sueldos Unificados Adm. 161.000,00
5.2.1.2.5	Aportes Patronales al IESS Adm. 19.561,50
5.2.1.2.7	Fondos de Reserva Adm. 13.411,30
5.2.1.2.8	Décimo Tercer Sueldo Adm. 13.411,69
5.2.1.2.9	Décimo Cuarto Sueldo Adm. 548,38
5.2.1.2.10	Vacaciones Adm. 11.395,37
5.2.1.2.13	Honorarios Profesionales Adm. 369.722,77
5.2.1.2.13.1	Honorarios Auditoría 1.400,00
5.2.1.2.13.2	Honorarios Legales 32.553,46
5.2.1.2.13.3	Honorarios Procesos 23.665,33
5.2.1.2.13.5	Honorarios Planificación Proyectos 2.020,77
5.2.1.2.13.7	Honorarios Gerencia Administrativa 203.000,00
5.2.1.2.13.9	Honorarios Contabilidad 28.884,41
5.2.1.2.13.11	Honorarios Comercialización 31.012,57
5.2.1.2.13.15	Honorarios Asesoría 47.186,03
5.2.1.2.17	Mantenimientos
5.2.1.2.17.2	Mantenimientos y Adecuaciones Oficinas 4.834,82
5.2.1.2.17.4	Mant. Reparaciones, Adecuaciones Post Entrega 269,50
5.2.1.2.17.5	Mantenimiento de Vehículos 5.010,01
5.2.1.2.19	Arriendos Adm. 33.360,00
5.2.1.2.21	Publicidad y Promoción Adm. 41.357,44
5.2.1.2.23	Combustible Adm. 12.292,65
5.2.1.2.25	Seguros Adm.
5.2.1.2.25.2	Seguros Oficinas 4.620,45
5.2.1.2.26	Movilización y Transporte Adm. 18.019,76
5.2.1.2.26.1	Movilización 2.257,61
5.2.1.2.26.3	Matrículas Vehículos 15.540,84
5.2.1.2.26.5	Courier 221,31
5.2.1.2.29	Gastos de Gestión Adm. 2.733,71
5.2.1.2.30	Gastos de Viajes Adm. 879,20
5.2.1.2.33	Energía Eléctrica Adm. 1.988,68
5.2.1.2.34	Teléfonos Convencionales Adm. 448,70
5.2.1.2.37	Agua Adm. 385,97
5.2.1.2.39	Gastos Notariales Adm. 12.768,25
5.2.1.2.40	Gastos de Registro Mercantil Adm. 25.147,76
5.2.1.2.41	Impuesto salida de divisas Adm. 11.469,88
5.2.1.2.43	Tasas y Contribuciones Adm. 242,90



Uribe Schwarzkopf

5.2.1.2.46	Depreciaciones Propiedades Planta y Equipos Adm.	61,108.13
5.2.1.2.48	Amortizaciones Intangibles Adm.	3,240.00
5.2.1.2.62	Cuotas y Afiliaciones Adm.	2,820.03
5.2.1.2.63	Gastos de Oficina Adm.	5,810.68
5.2.1.2.63.1	Artículos de Cafetería y Limpieza	2,487.12
5.2.1.2.63.2	Adquisición Equipo Menor de Computación	1,920.46
5.2.1.2.63.3	Suministros y materiales de oficinas	1,136.00
5.2.1.2.63.4	Copias y documentos de Imprenta	267.10
5.2.1.2.64	Capacitación y Entrenamiento Adm.	2,600.00
5.2.1.2.66	Miscelaneos Adm.	49,901.83
5.2.1.2.66.2	Adquisiciones Varías	778.47
5.2.1.2.66.6	Estudio Actuarial	320.00
5.2.1.2.66.10	Servicio Central de riesgos	992.18
5.2.1.2.66.15	Gastos Proyecto Oceana	765.70
5.2.1.2.66.16	Varios Gastos	10,875.67
5.2.1.2.66.17	Gastos HD	36,169.81
5.2.1.2.67	Licencias	121,421.53
5.2.1.3	Gastos Financieros	421,600.03
5.2.1.3.1	Intereses	401,337.56
5.2.1.3.1.1	Intereses Instituciones Financieras Nacionales	401,337.56
5.2.1.3.2	Comisiones	20,262.47
5.2.1.3.2.1	Comisiones Bancarias	10,552.66
5.2.1.3.2.2	Comisiones y Costos Tarjetas de Credito	9,709.81
5.2.2	Gastos No Operacionales	291,921.19
5.2.2.1	Otros Gastos	291,921.19
5.2.2.1.1	Pérdida en Inversiones - venta Brikis	225,000.00
5.2.2.1.2	Intereses Tributarios	13,638.04
5.2.2.1.7	Otros gastos	36,261.69
5.2.2.1.8	Interés Financiamiento	4,240.08
5.2.2.1.10	Retenciones Asumidas	9,644.08
5.2.2.1.12	Comisión en Bolsa de Valores	3,137.30
5.2.3	Gastos de Operaciones Descontinuadas	0.00
5.2.4	OTROS GASTOS	0.00
	Utilidad o Pérdida	1,237,279.18

 Firmado digitalmente por:
STORNEY CARLOS
CANTILLO
SCHWARTZKOPF
FELSACH

GERENTE GENERAL

 Firmado digitalmente por:
JENNIFER RUTH
ANDAGUYA RAMOS

CONTADOR



4.3 ANÁLISIS HORIZONTAL Y VERTICAL DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

ESTADO DE SITUACIÓN	dic-22	dic-23	dic-24	jul-25
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 226.295,87	\$ 49.357,23	\$ 42.989,26	\$ 31.988,08
Inversiones temporales	\$ 69.199,00	\$ 78.199,00	\$ 780.574,00	\$ 255.574,00
Cuentas por cobrar comerciales CP	\$ 3.981.356,28	\$ 10.389.268,76	\$ 9.917.066,74	\$ 8.552.495,26
Anticipos pagados	\$ 492.842,74	\$ 1.634.102,89	\$ 1.945.998,19	\$ 2.301.533,31
Otras CxC	\$ 2.373.669,51	\$ 2.468.559,75	\$ 2.369.906,68	\$ 2.194.950,73
Impuestos	\$ 150.357,35	\$ 38.195,86	\$ 10.316,86	\$ 17.136,53
Inventarios	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 166.028,36
Otros activos corrientes	\$ 30.000,00	\$ 193.486,22	\$ 4.345,40	\$ -
Activo Corriente	\$ 7.323.720,75	\$ 14.851.169,71	\$ 15.071.197,13	\$ 13.519.706,27
Activo fijo neto	\$ 1.353.558,81	\$ 1.270.092,54	\$ 1.186.671,13	\$ 2.010.793,83
Propiedades de inversi[on	\$ 500.000,00	\$ 500.000,00	\$ 500.000,00	\$ 739.300,00
Activos Intangibles	\$ 55.294,70	\$ -	\$ 3.277,24	\$ -
Activo por impuesto diferido	\$ 278.552,49	\$ 588.975,35	\$ 606.196,50	\$ 606.196,50
Acivos Financieros No corrientes	\$ 7.876.641,96	\$ 6.634.566,66	\$ 11.220.120,54	\$ 29.576.428,73
Otros activos no corrientes	\$ 17.309,93	\$ 12.089,04	\$ 75.611,04	\$ 86.895,24
ACTIVOS NO CORRIENTES	\$ 10.081.357,89	\$ 9.005.723,59	\$ 13.591.876,45	\$ 33.019.614,30
ACTIVO TOTAL	\$ 17.405.078,64	\$ 23.856.893,30	\$ 28.663.073,58	\$ 46.539.320,57
CXP -Proveedores	\$ 290.737,89	\$ 709.072,18	\$ 899.791,11	\$ 1.152.517,83
CXP Cías Relacionadas	\$ 1.008.292,50	\$ 102.923,45	\$ 182.508,70	\$ 1.968.249,11
Obligaciones bancarias	\$ 335.292,27	\$ 3.501.748,14	\$ 2.070.033,76	\$ 1.863.331,18
Obligaciones por beneficios definidos	\$ 1.336.372,02	\$ 538.950,94	\$ 104.416,88	\$ 93.415,70
Otras obligaciones corrientes	\$ -	\$ 361.581,22	\$ 271.540,45	\$ 225.025,07
Anticipos clientes	\$ 1.321.406,68	\$ 1.505.268,09	\$ 1.747.498,93	\$ 1.910.609,98
Otras cuentas por pagar	\$ 222.284,18	\$ -	\$ 51.193,45	\$ 51.193,45
Pasivo corriente	\$ 4.514.385,54	\$ 6.719.544,02	\$ 5.326.983,28	\$ 7.264.342,32
Pasivos por contrato de arrendamiento	\$ 12.726,63	\$ 12.726,63	\$ 25.730,14	\$ 25.730,14
Cuentas por pagar Relacionadas	\$ 4.795.757,94	\$ 7.307.690,53	\$ 4.245.233,86	\$ 19.036.838,72
Obligaciones bancarias	\$ 4.739.511,44	\$ 5.982.596,25	\$ 9.228.338,54	\$ 8.866.728,12
Obligaciones por beneficios definidos	\$ 65.456,51	\$ 90.375,95	\$ 122.269,27	\$ 122.269,27
Impuesto diferidos	\$ 178.306,20	\$ 396.605,06	\$ 411.603,49	\$ 411.603,49
Otros pasivos no corrientes	\$ 734.313,25	\$ 734.313,25	\$ 734.313,25	\$ 734.313,25
Pasivo no corriente	\$ 10.526.071,97	\$ 14.524.307,67	\$ 14.767.488,55	\$ 29.197.482,99
PASIVO TOTAL	\$ 15.040.457,51	\$ 21.243.851,69	\$ 20.094.471,83	\$ 36.461.825,31
Capital social	\$ 780.800,00	\$ 780.800,00	\$ 1.021.800,00	\$ 1.021.800,00
Reservas	\$ 195.824,78	\$ 195.824,78	\$ 195.824,78	\$ 195.824,78
Ap.Futuras Capitalizaciones	\$ -	\$ -	\$ 5.500.000,00	\$ 5.771.614,33
Resultados acumulados	\$ 1.363.955,79	\$ 1.626.828,30	\$ 1.848.882,96	\$ 1.848.882,96
Otros resultados integrales	\$ 24.040,56	\$ 9.588,53	\$ 2.094,01	\$ 2.094,01
Resultados Ejercicio		\$ -	\$ -	\$ 1.237.279,18
PATRIMONIO	\$ 2.364.621,13	\$ 2.613.041,61	\$ 8.568.601,75	\$ 10.077.495,26

ESTADO DE RESULTADOS	dic-22	dic-23	dic-24	jul-25
Ingreso de actividades ordinarias	\$ 4.226.976,40	\$ 5.528.158,54	\$ 4.158.882,66	\$ 3.017.886,98
Costo de ventas	\$ 13.203,44	\$ 103.157,12	\$ 355.486,87	\$ 55.098,69
Utilidad Bruta	\$ 4.213.772,96	\$ 5.425.001,42	\$ 3.803.395,79	\$ 2.962.788,29
Gastos administrativos y ventas	\$ 3.245.379,89	\$ 2.553.117,07	\$ 2.202.974,82	\$ 1.011.987,89
Utilidad operativa	\$ 968.393,07	\$ 2.871.884,35	\$ 1.600.420,97	\$ 1.950.800,40
Otros egresos no operativos	\$ 254.295,49	\$ 1.456.581,73	\$ 350.400,61	\$ 291.921,19
Otros ingresos	\$ 255.233,16	\$ 1.650.556,99	\$ 76.178,88	\$ 73.904,00
Gastos financieros netos	\$ 505.681,56	\$ 607.914,28	\$ 1.147.139,66	\$ 421.600,03
Utilidad antes de part. e impuestos	\$ 463.649,18	\$ 2.457.945,33	\$ 179.059,58	\$ 1.311.183,18
Impuesto a la renta	\$ 442.783,39	\$ 2.195.072,82	\$ 91.947,18	\$ 73.904,00
Utilidad neta	\$ 20.865,79	\$ 262.872,51	\$ 87.112,40	\$ 1.237.279,18



ESTADO DE SITUACIÓN	ANÁLISIS VERTICAL				ANÁLISIS HORIZONTAL		
	dic-22	dic-23	dic-24	jul-25	2022/2023	2023/2024	2024/JULIO 2025
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,09%	0,33%	0,29%	0,24%	-78,19%	-12,90%	-25,59%
Inversiones temporales	0,94%	0,53%	5,18%	1,89%	13,01%	898,19%	-67,26%
Cuentas por cobrar comerciales CP	54,36%	69,96%	65,80%	63,26%	160,95%	-4,55%	-13,76%
Anticipos pagados	6,73%	11,00%	12,91%	17,02%	231,57%	19,09%	18,27%
Otras CxC	32,41%	16,62%	15,72%	16,24%	4,00%	-4,00%	-7,38%
Impuestos	2,05%	0,26%	0,07%	0,13%	-74,60%	-72,99%	66,10%
Inventarios	0,00%	0,00%	0,00%	1,23%	0,00%	0,00%	0,00%
Otros activos corrientes	0,41%	1,30%	0,03%	0,00%	544,95%	-97,75%	-100,00%
Activo Corriente	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	102,78%	1,48%	-10,29%
Activo fijo neto	13,43%	14,10%	8,73%	6,09%	-6,17%	-6,57%	69,45%
Propiedades de inversión	4,96%	5,55%	3,68%	2,24%	0,00%	0,00%	47,86%
Activos Intangibles	0,55%	0,00%	0,02%	0,00%	-100,00%	0,00%	-100,00%
Activo por impuesto diferido	2,76%	6,54%	4,46%	1,84%	111,44%	2,92%	0,00%
Activos Financieros No corrientes	78,13%	73,67%	82,55%	89,57%	-15,77%	69,12%	163,60%
Otros activos no corrientes	0,17%	0,13%	0,56%	0,26%	-30,16%	525,45%	14,92%
ACTIVOS NO CORRIENTES	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	-10,67%	50,92%	142,94%
ACTIVO TOTAL					37,07%	20,15%	62,37%
CXP - Proveedores	6,44%	10,55%	16,89%	15,87%	143,89%	26,90%	28,09%
CXP Cías Relacionadas	22,34%	1,53%	3,43%	27,09%	-89,79%	77,32%	978,44%
Obligaciones bancarias	7,43%	52,11%	38,86%	25,65%	944,39%	-40,89%	-9,99%
Obligaciones por beneficios definidos	29,60%	8,02%	1,96%	1,29%	-59,67%	-80,63%	-10,54%
Otras obligaciones corrientes	0,00%	5,38%	5,10%	3,10%	0,00%	-24,90%	-17,13%
Anticipos clientes	29,27%	22,40%	32,80%	26,30%	13,91%	16,09%	9,33%
Otras cuentas por pagar	4,92%	0,00%	0,96%	0,70%	-100,00%	0,00%	0,00%
Pasivo corriente	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	48,85%	-20,72%	36,37%
Pasivos por contrato de arrendamiento	0,12%	0,09%	0,17%	0,09%	0,00%	102,18%	0,00%
Cuentas por pagar Relacionadas	45,56%	50,31%	28,75%	65,20%	52,38%	-41,91%	348,43%
Obligaciones bancarias	45,03%	41,19%	62,49%	30,37%	26,23%	54,25%	-3,92%
Obligaciones por beneficios definidos	0,62%	0,62%	0,83%	0,42%	38,07%	35,29%	0,00%
Impuesto diferidos	1,69%	2,73%	2,79%	1,41%	122,43%	3,78%	0,00%
Otros pasivos no corrientes	6,98%	5,06%	4,97%	2,51%	0,00%	0,00%	0,00%
Pasivo no corriente	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	37,98%	1,67%	97,71%
PASIVO TOTAL					41,24%	-5,41%	81,45%
Capital social	33,02%	29,88%	11,92%	10,14%	0,00%	30,87%	0,00%
Reservas	8,28%	7,49%	2,29%	1,94%	0,00%	0,00%	0,00%
Ap.Futuras Capitalizaciones	0,00%	0,00%	64,19%	57,27%	0,00%	0,00%	4,94%
Resultados acumulados	57,68%	62,26%	21,58%	18,35%	19,27%	13,65%	0,00%
Otros resultados integrales	1,02%	0,37%	0,02%	0,02%	-60,12%	-78,16%	0,00%
Resultados Ejercicio	0,00%	0,00%	0,00%	12,28%	0,00%	0,00%	0,00%
PATRIMONIO	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	10,51%	227,92%	17,61%

ESTADO DE RESULTADOS	ANÁLISIS VERTICAL				ANÁLISIS HORIZONTAL		
	dic-22	dic-23	dic-24	jul-25	2022/2023	2023/2024	2024/JULIO 2025
Ingreso de actividades ordinarias	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	30,78%	-24,77%	-27,44%
Costo de ventas	0,31%	1,87%	8,55%	1,83%	681,29%	244,61%	-84,50%
Utilidad Bruta	99,69%	98,13%	91,45%	98,17%	28,74%	-29,89%	-22,10%
Gastos administrativos y ventas	76,78%	46,18%	52,97%	33,53%	-21,33%	-13,71%	-54,06%
Utilidad operativa	22,91%	51,95%	38,48%	64,64%	196,56%	-44,27%	21,89%
Otros egresos no operativos	6,02%	26,35%	8,43%	9,67%	472,79%	-75,94%	-16,69%
Otros ingresos	6,04%	29,86%	1,83%	2,45%	546,69%	-95,38%	-2,99%
Gastos financieros netos	11,96%	11,00%	27,58%	13,97%	20,22%	88,70%	-63,25%
Utilidad antes de part. e impuestos	10,97%	44,46%	4,31%	43,45%	430,13%	-92,72%	632,26%
Impuesto a la renta	10,48%	39,71%	2,21%	2,45%	395,74%	-95,81%	-19,62%
Utilidad neta	0,49%	4,76%	2,09%	41,00%	1159,83%	-66,86%	1320,32%



4.4 INDICADORES FINANCIEROS

Indicadores Financieros

Indicadores Financieros	dic-22	dic-23	dic-24	jul-25
Crecimiento en activo	22%	37%	20%	62%
Ventas/Activo	0,24	0,23	0,15	0,07
Liquidez				
Capital de trabajo	2.809.335	8.131.626	9.744.214	6.255.364
Activo corriente/ Pasivo corriente	1,62	2,21	2,83	1,86
Prueba ácida	1,62	2,21	2,83	1,84
Rentabilidad				
Margen bruto	99,69%	91,45%	91,45%	98,13%
Margen operativo	16,62%	24,51%	30,06%	56,35%
Margen neto	0,49%	4,76%	2,09%	42,03%
ROA	0,12%	1,10%	0,30%	2,66%
ROE	0,88%	10,06%	1,02%	12,28%
Endeudamiento				
Pasivo/Activo total	86%	89%	70%	78%
Pasivo/Patrimonio	6,36	8,13	2,35	3,62
Pasivo/Ventas	3,56	3,84	4,83	12,39
Deuda Financiera/EBITDA	6,64	2,47	1,31	0,96
Deuda Financiera/Patrimonio	2,00	0,41	0,24	0,21
Solvencia				
Patrimonio/Activo total	0,14	0,04	0,30	0,22
Capital social / Activo	4,49%	3,27%	3,56%	2,20%
Actividad				
Rotación cxc clientes	344	686	870	610
Ventas en miles	4.227	5528	4.159	2944

Año	Margen de Utilidad	Utilidad por Acción
dic-22	0,5%	\$ 0,03
dic-23	4,8%	\$ 0,34
dic-24	2,1%	\$ 0,09
jul-25	41,0%	\$ 1,21

INFORMACIÓN VOLUMEN DE VENTAS					
DETALLE	dic-22	dic-23	dic-24	jul-25	
Ventas Netas	\$ 3.953.134,46	\$ 3.876.539,33	\$ 4.065.376,08	\$ 2.943.969,50	
Volumen	\$ 329.427,87	\$ 323.044,94	\$ 338.781,34	420.567,07	
Detalle unidad del volumen:	SERVICIOS				

jul-25		
LÍNEAS DE PRODUCTO	VENTAS	COSTOS DE VENTAS
VENTA DE BIENES	\$ 56.935,32	\$ 55.098,69
PRESTACION DE SERVICIOS	\$ 2.875.519,68	\$ 1.725.509,11
OTROS INGRESOS	\$ 73.917,48	\$ -
TOTAL	\$ 3.006.372,48	\$ 1.780.607,80



	2023	2024	jul-25
COSTOS FIJOS	2553117,07	2.167.456,11	1.011.987,89
COSTOS VARIABLES	2712568,96	1.838.806,16	768.619,91
COSTOS TOTALES	5.265.686,03	4.006.262,27	1.780.607,80

4.5 DETALLE DE LAS CONTIGENCIAS EN LAS CUALES EL EMISOR SEA GARANTE O FIADOR DE OBLIGACIONES DE TERCEROS, CON LA INDICACIÓN DEL DEUDOR Y EL TIPO DE VINCULACIÓN

La Compañía URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A no presenta contingencias en las que el Emisor sea Garante o Fiador de obligaciones con terceros

4.6 DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES ACTIVOS PRODUCTIVOS E IMPRODUCTIVOS CON LA INDICACIÓN DE LAS INVERSIONES, ADQUISICIONES Y ENAJENACIONES DE IMPORTANCIA, REALIZADAS EN EL ÚLTIMO EJERCICIO ECONOMICO



PRINCIPALES ACTIVOS PRODUCTIVOS E IMPRODUCTIVOS			
FECHA	31/7/2025	CLASIFICACIÓN	
ACTIVOS CORRIENTES	TOTAL	PRODUCTIVOS	IMPRODUCTIVOS
Efectivo y equivalentes	\$ 31.988,08	\$ 31.988,08	
Cuentas y documentos por cobrar no relacionados corriente	\$ 3.344.951,80	\$ 3.344.951,80	\$ -
Cuentas y documentos por cobrar relacionadas corriente	\$ 7.658.068,19		\$ 7.658.068,19
Anticipos a Proveedores	\$ 2.177.184,80	\$ 2.177.184,80	
Otras cuentas por cobrar	\$ 124.348,51		\$ 124.348,51
Inventarios	\$ 166.028,36	\$ 166.028,36	
Activos por impuestos corrientes	\$ 17.136,53		\$ 17.136,53
Activos disponibles para la venta	\$ -		
Otros activos corrientes	\$ -		
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	\$ 13.519.706,27	\$ 5.720.153,04	\$ 7.799.553,23
ACTIVOS FIJOS	TOTAL	PRODUCTIVOS	IMPRODUCTIVOS
Propiedad, Planta y Equipo (neto)	\$ 2.750.093,83	\$ 2.750.093,83	
Otros activos fijos	\$ -	\$ -	\$ -
TOTAL ACTIVO FIJO	\$ 2.750.093,83	\$ 2.750.093,83	\$ -
ACTIVOS NO CORRIENTES	TOTAL	PRODUCTIVOS	IMPRODUCTIVOS
Cuentas y documentos por cobrar no relacionados no corriente	\$ 86.895,24		\$ 86.895,24
Cuentas y documentos por cobrar relacionadas no corriente	\$ 29.576.428,73	\$ 29.576.428,73	\$ -
Activo por impuesto a la renta diferido	\$ 606.196,50		\$ 606.196,50
Inversiones en acciones			
Otros Activos no corrientes		\$ -	
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	\$ 30.269.520,47	\$ 29.576.428,73	\$ 693.091,74
TOTAL ACTIVOS	\$ 46.539.320,57	\$ 38.046.675,60	\$ 8.492.644,97

Nota: en el 2024 hasta el 31 de julio del 2025 no se ha realizado inversiones, adquisiciones ni enajenaciones de importancia.



4.7 ESTADO DE RESULTADOS, ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO Y CAJA TRIMESTRALES PARA EL PLAZO DE LA EMISIÓN

Estado de resultados acumulado trimestral

	sept-25	dic-25	mar-26	jun-26	sept-26	dic-26
Total ventas	5.773.200	7.531.713	1.857.425	3.786.572	5.550.763	7.343.589
Costo de ventas	57.732	75.317	18.574	37.866	55.508	73.436
Utilidad bruta	5.715.468	7.456.396	1.838.850	3.748.706	5.495.255	7.270.153
Gastos operacionales	2.495.754	3.255.960	802.965	1.636.935	2.399.595	3.174.634
Utilidad operacional	3.219.714	4.200.437	1.035.886	2.111.771	3.095.661	4.095.520
Gastos financieros	729.732	952.009	234.778	478.623	701.616	928.230
Utilidad antes de impuestos	2.489.981	3.248.428	801.107	1.633.149	2.394.044	3.167.290
Participación empleados		487.264				475.093
Impuesto a la renta		649.686				633.458
Utilidad Neta	2.489.981	2.111.478	801.107	1.633.149	2.394.044	2.058.738

Estado de resultados acumulado trimestral

	mar-27	jun-27	sept-27	dic-27	mar-28	jun-28	sept-28	dic-28
Total ventas	2.687.826	5.078.902	7.517.978	9.883.054	2.687.826	5.433.902	7.789.978	9.763.978
Costo de ventas	26.878	50.789	75.180	98.831	26.878	54.339	77.900	97.640
Utilidad bruta	2.660.948	5.028.113	7.442.798	9.784.223	2.660.948	5.379.563	7.712.078	9.666.338
Gastos operacionales	1.161.947	2.195.609	3.250.022	4.272.444	1.161.947	2.349.076	3.367.607	4.220.968
Utilidad operacional	1.499.001	2.832.504	4.192.776	5.511.779	1.499.001	3.030.487	4.344.471	5.445.370
Gastos financieros	339.741	641.973	950.272	1.249.218	339.741	686.845	984.653	1.234.167
Utilidad antes de impuestos	1.159.259	2.190.530	3.242.504	4.262.561	1.159.259	2.343.642	3.359.817	4.211.204
Participación empleados				639.384				631.681
Impuesto a la renta				852.512				842.241
Utilidad Neta	1.159.259	2.190.530	3.242.504	2.770.665	1.159.259	2.343.642	3.359.817	2.737.282

Estado de resultados acumulado trimestral

	mar-29	jun-29	sept-29	dic-29	mar-30	jun-30	sept-30	dic-30
Total ventas	2.244.000	4.488.000	6.732.000	8.976.000	2.244.000	4.488.000	6.732.000	8.976.000
Costo de ventas	22.440	44.880	67.320	89.760	22.440	44.880	67.320	89.760
Utilidad bruta	2.221.560	4.443.120	6.664.680	8.886.240	2.221.560	4.443.120	6.664.680	8.886.240
Gastos operacionales	970.081	1.940.162	2.910.244	3.880.325	970.081	1.940.162	2.910.244	3.880.325
Utilidad operacional	1.251.479	2.502.958	3.754.436	5.005.915	1.251.479	2.502.958	3.754.436	5.005.915
Gastos financieros	283.642	567.283	850.925	1.134.566	283.642	567.283	850.925	1.134.566
Utilidad antes de impuestos	967.837	1.935.674	2.903.512	3.871.349	967.837	1.935.674	2.903.512	3.871.349
Participación empleados				580.702				580.702
Impuesto a la renta				774.270				774.270
Utilidad Neta	967.837	1.935.674	2.903.512	2.516.377	967.837	1.935.674	2.903.512	2.516.377



Flujo de caja trimestral proyectado

	sept-25	dic-25	mar-26	jun-26	sept-26	dic-26
Caja Inicial	797.754	1.842.666	2.757.872	4.851.968	5.284.733	9.516.269
Ingresos						
Ingresos Operativos	1.491.840	1.985.534	1.857.425	2.057.970	1.857.740	1.758.580
Otro Ingresos	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000
Ingresos x emisión y proyectos	17.475.250	16.712.875	17.311.875	5.000.000	15.099.000	8.000.000
Ingreso x recuperación inv. Proyectos	60.000	180.000	380.000	380.000	380.000	380.000
Total Ingresos	19.072.090	18.923.409	19.594.300	7.482.970	17.381.740	10.183.580
Egresos						
Egresos operativos regulares y proyectos	11.625.923	17.362.923	16.854.923	6.454.923	12.454.923	8.454.923
Flujo de caja operativo	7.446.167	1.560.487	2.739.377	1.028.047	4.926.817	1.728.657
Pago operaciones de financiamiento	6.401.255	189.000	189.000	139.000	239.000	189.000
Pago emisiones		456.281	456.281	456.281	456.281	1.676.416
Flujo de caja financiamiento	6.401.255	645.281	645.281	595.281	695.281	1.865.416
Flujo de caja efectivo	1.044.912	915.206	2.094.096	432.766	4.231.536	136.759
Saldo de flujo de caja	1.842.666	2.757.872	4.851.968	5.284.733	9.516.269	9.379.510

Flujo de caja trimestral proyectado

	mar-27	jun-27	sept-27	dic-27	mar-28	jun-28	sept-28	dic-28
Caja Inicial	9.379.510	11.321.175	11.072.220	12.813.614	12.513.958	13.065.253	13.287.097	20.624.562
Ingresos								
Ingresos Operativos	1.868.080	1.918.493	1.764.191	1.792.826	2.687.826	2.391.076	2.439.076	2.365.076
Otro Ingresos	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000
Ingresos x emisión y proyectos	7.000.000	7.200.000	3.600.000	1.300.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000
Ingreso x recuperación inv. Proyectos	380.000	180.000	2.366.667	340.000	340.000	340.000	7.340.000	340.000
Total Ingresos	9.302.080	9.352.493	7.784.858	3.486.826	5.081.826	4.785.076	11.833.076	4.759.076
Egresos								
Egresos operativos regulares y proyectos	5.454.923	7.654.923	4.054.923	1.754.923	2.454.923	2.454.923	2.454.923	2.454.923
Flujo de caja operativo	3.847.157	1.697.570	3.729.935	1.731.903	2.626.903	2.330.153	9.378.153	2.304.153
Pago operaciones de financiamiento	189.000	189.000	189.000	189.000	189.000	176.600	62.800	9.000
Pago emisiones	1.716.491	1.757.525	1.799.540	1.842.560	1.886.608	1.931.709	1.977.889	506.064
Flujo de caja financiamiento	1.905.491	1.946.525	1.988.540	2.031.560	2.075.608	2.108.309	2.040.689	515.064
Flujo de caja efectivo	1.941.665	248.956	1.741.394	299.657	551.295	221.844	7.337.465	1.789.089
Saldo de flujo de caja	11.321.175	11.072.220	12.813.614	12.513.958	13.065.253	13.287.097	20.624.562	22.413.651

Flujo de caja trimestral proyectado

	mar-29	jun-29	sept-29	dic-29	mar-30	jun-30	sept-30	dic-30
Caja Inicial	22.413.651	24.513.154	26.658.272	28.373.779	29.560.617	31.023.873	32.473.215	33.908.304
Ingresos								
Ingresos Operativos	2.687.826	2.746.076	2.356.076	1.974.000	2.244.000	2.244.000	2.244.000	2.244.000
Otro Ingresos	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000
Ingresos x emisión y proyectos	1.200.000	1.200.000						
Ingreso x recuperación inv. Proyectos	340.000	340.000	293.333	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
Total Ingresos	4.281.826	4.340.076	2.703.409	2.228.000	2.498.000	2.498.000	2.498.000	2.498.000
Egresos								
Egresos operativos regulares y proyectos	1.654.923	1.654.923	454.923	454.923	454.923	454.923	454.923	454.923
Flujo de caja operativo	2.626.903	2.685.153	2.248.486	1.773.077	2.043.077	2.043.077	2.043.077	2.043.077
Pago operaciones de financiamiento	9.000	9.000	11.000	29.000	9.000	9.000	9.000	9.000
Pago emisiones	518.399	531.035	543.979	557.239	570.822	584.735	598.988	
Flujo de caja financiamiento	527.399	540.035	532.979	586.239	579.822	593.735	607.988	9.000
Flujo de caja efectivo	2.099.504	2.145.118	1.715.507	1.186.838	1.463.256	1.449.342	1.435.089	2.034.077
Saldo de flujo de caja	24.513.154	26.658.272	28.373.779	29.560.617	31.023.873	32.473.215	33.908.304	35.942.381



PROYECCION FLUJO DE EFECTIVO	2025				2026				2027			
	III TRIMESTRE	IV TRIMESTRE	I TRIMESTRE	II TRIMESTRE	III TRIMESTRE	IV TRIMESTRE	I TRIMESTRE	II TRIMESTRE	III TRIMESTRE	IV TRIMESTRE	I TRIMESTRE	II TRIMESTRE
Saldo Inicial de Caja	1.219.861,14	3.269.549,41	5.107.400,25	8.035.839,50	5.950.378,75	7.196.480,81	5.745.082,87	7.256.274,19	7.876.161,41	9.314.275,44		
TOTAL INGRESOS OPERATIVOS	16.596.840,31	18.923.409,47	8.686.433,21	960.353,21	5.361.193,21	3.861.193,21	3.918.693,21	7.243.899,66	9.780.275,32	23.080.275,32		
Ingresos Operativos (Honorarios)	1.491.840,31	1.985.534,47	673.808,21	685.353,21	586.193,21	586.193,21	622.693,21	647.899,66	597.608,66	597.608,66		
QONDESA	183.690,00	183.690,00	61.230,00	47.775,00	30.615,00	30.615,00	30.615,00	30.615,00	99.250,00	99.250,00		
OCEANA	198.000,00	198.000,00	180.926,00	180.926,00	98.926,00	98.926,00	98.926,00	98.926,00	-	-		
YOO GUAYAQUIL	400.980,05	450.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00		
CASOLE	74.380,65	74.380,65	24.793,55	24.793,55	24.793,55	24.793,55	24.793,55	50.000,00	30.000,00	30.000,00		
PLAZOLE	104.000,00	240.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00		
PROYECTOS CAPITAL	0,00	232.075,97	77.358,66	77.358,66	77.358,66	77.358,66	77.358,66	77.358,66	77.358,66	77.358,66		
PROYECTO CUENCA	0,00	0,00	70.000,00	70.000,00	70.000,00	70.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00		
PROTECTO (2028)	0,00	0,00										
PROTECTO (2029)	0,00	0,00										
PROTECTO (2030)	0,00	0,00										
LIBERACIONES CERTIFICADOS DE DEPOSITO Y OTROS COBROS	229.789,61	526.387,85	2.500,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00		
OTROS COBROS A PROYECTOS	226.000,00	6.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00		
OTRO PROYECTOS	75.000,00	75.000,00	25.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	75.000,00	75.000,00	75.000,00	75.000,00		
Otros Ingresos Operativos (Alquileres)	45.000,00	45.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00		
PROYECTO INGRESO AIRBNB ARRIENDOS	0,00	0,00					18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00		
Otros Ingresos Operativos (Fl.)	7.500.000,00	5.212.875,00	1.737.625,00									
INGRESO EMISION	7.000.000,00	10.500.000,00	3.000.000,00	0,00	2.500.000,00	3.000.000,00	3.000.000,00	3.000.000,00	0,00	0,00		
INGRESO POR PRESTAMO PROYECTO YG	0,00	1.000.000,00	3.000.000,00	0,00	2.000.000,00		0,00	0,00	0,00	0,00		
INGRESO POR PRESTAMO PROYECTO QONDESA	0,00	0,00						1.700.000,00	1.600.000,00	1.300.000,00		
INGRESO POR PRESTAMO PROYECTO CAPITAL	0,00	0,00										
INGRESO POR RECUPERACIÓN DE PRÉSTAMOS PROYECTOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.800.000,00	7.500.000,00	21.100.000,00		
INGRESO POR RECUPERACIÓN DE INVERSIONES PROYECTOS	60.000,00	180.000,00	260.000,00	260.000,00	260.000,00	260.000,00	260.000,00	60.000,00	46.666,67	46.666,67		
Recuperación Inversión Plazole	0,00	0,00										
Rentabilidad Esperada Plazole	13.333,33	40.000,00	13.333,33	13.333,33	13.333,33	13.333,33	13.333,33	13.333,33				
Recuperación Inversión CAPITAL	0,00	0,00										
Rentabilidad Esperada Capital	10.000,00	30.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00		
Recuperación Inversión Qondesa	0,00	0,00										
Rentabilidad Esperada Qondesa	20.000,00	60.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00		
Recuperación Inversión Cuenca	0,00	0,00										
Rentabilidad Esperada Cuenca	6.666,67	20.000,00	6.666,67	6.666,67	6.666,67	6.666,67	6.666,67	6.666,67	6.666,67	6.666,67		
Recuperación Inversión Yoo Guayaquil	0,00	0,00										
Rentabilidad Esperada Yoo Guayaquil	10.000,00	30.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00		
Rentabilidad One, park Quito, Qorner y Varios	0,00	0,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00					
Egresos Operativos Regulares	-9.625.922,87	-17.362.922,87	-6.651.640,96	-651.640,96	-4.651.640,96	-3.151.640,96	-3.151.640,96	-4.851.640,96	-1.751.640,96	-1.451.640,96		
Honorarios profesionales	-64.800,00	-64.800,00	-21.600,00	-21.600,00	-21.600,00	-21.600,00	-21.600,00	-21.600,00	-21.600,00	-21.600,00		
Sueldos y demás remuneraciones	-56.229,30	-56.229,30	-18.743,10	-18.743,10	-18.743,10	-18.743,10	-18.743,10	-18.743,10	-18.743,10	-18.743,10		
Promoción y publicidad	-18.000,00	-18.000,00	-6.000,00	-6.000,00	-6.000,00	-6.000,00	-6.000,00	-6.000,00	-6.000,00	-6.000,00		
Arriendos	-47.885,28	-47.885,28	-15.961,76	-15.961,76	-15.961,76	-15.961,76	-15.961,76	-15.961,76	-15.961,76	-15.961,76		
Otros gastos	-45.000,00	-45.000,00	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00		
Gastos no deducibles	-22.500,00	-22.500,00	-7.500,00	-7.500,00	-7.500,00	-7.500,00	-7.500,00	-7.500,00	-7.500,00	-7.500,00		
Mantenimiento y reparaciones	-15.908,07	-15.908,07	-5.302,69	-5.302,69	-5.302,69	-5.302,69	-5.302,69	-5.302,69	-5.302,69	-5.302,69		
Gastos de gestión	-2.100,00	-2.100,00	-700,00	-700,00	-700,00	-700,00	-700,00	-700,00	-700,00	-700,00		
Gastos de viaje	-3.600,00	-3.600,00	-1.200,00	-1.200,00	-1.200,00	-1.200,00	-1.200,00	-1.200,00	-1.200,00	-1.200,00		
Combustible	-4.142,11	-4.142,11	-1.380,70	-1.380,70	-1.380,70	-1.380,70	-1.380,70	-1.380,70	-1.380,70	-1.380,70		
Servicios básicos	-1.958,11	-1.958,11	-652,70	-652,70	-652,70	-652,70	-652,70	-652,70	-652,70	-652,70		
Transporte	-300,00	-300,00	-100,00	-100,00	-100,00	-100,00	-100,00	-100,00	-100,00	-100,00		
Otros Impuestos, contribuciones y otros	-150.000,00	-150.000,00	-50.000,00	-50.000,00	-50.000,00	-50.000,00	-50.000,00	-50.000,00	-50.000,00	-50.000,00		
Jubilación y desahucio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Variación Capital de Trabajo (CxP, CxP y Ant.)	-7.500,00	-7.500,00	-2.500,00	-2.500,00	-2.500,00	-2.500,00	-2.500,00	-2.500,00	-2.500,00	-2.500,00		
Anticipo de Impuesto a la Renta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Participación Trabajadores	0,00	0,00										
Impuesto a la Renta (Plan de pagos)	-15.000,00	-15.000,00	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00		
INGRESO POR INVERSIONES	-9.171.000,00	-16.908.000,00	-6.500.000,00	-500.000,00	-4.500.000,00	-3.000.000,00	-3.000.000,00	-4.700.000,00	-1.600.000,00	-1.300.000,00		
FIDEICOMISO ONE	0,00	492.000,00										
FIDEICOMISO 12 PARK	-541.000,00	0,00										
FIDEICOMISO QORNER	-130.000,00	0,00										
FIDEICOMISOS VARIOS	0,00	-800.000,00										
INVERSIÓN PROYECTO YG	-8.500.000,00	-10.500.000,00	-3.000.000,00	0,00	-2.500.000,00	-3.000.000,00	-3.000.000,00	-3.000.000,00	0,00	0,00		
INVERSIÓN PROYECTO QONDESA	0,00	-2.000.000,00	-3.000.000,00	0,00	-2.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
INVERSIÓN PROYECTO CAPITAL	0,00	-500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.700.000,00	-1.600.000,00	-1.300.000,00		
INVERSIÓN PROYECTO PLAZOLE	0,00	-2.000.000,00										
INVERSIÓN PROYECTO CUENCA	0,00	0,00	-500.000,00	-500.000,00								
INVERSIÓN PROYECTO AIRBNB	0,00	-600.000,00										
INVERSIÓN ACCIONES	0,00	-1.000.000,00										
Flujo de Caja Operativo	6.970.917,44	1.560.486,60	2.034.792,25	308.712,25	709.552,25	709.552,25	767.052,25	2.392.258,70	8.028.634,36	21.628.634,36		
Desembolso Recibido Operaciones de Financiamiento vigentes	0,00	0,00										
Pago a Operaciones de Financiamiento Vigentes B Bolivariano	-4.401.817,50	0,00										
Pago a Operaciones de Financiamiento Vigentes Produbanco Epiq	-145.852,00	-161.400,00	53.800,00	-53.800,00	-53.800,00	-53.800,00	-53.800,00	-53.800,00	-53.800,00	-53.800,00		
Pago emisiones	0,00	-360.937,50	-	-	-	-	-	-	-	-		
Pago a Operaciones de Financiamiento Vigentes Produbanco OH	-553.894,39	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-		
Credito Cooperativa Jep	0,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-		
Pago Credito Cooperativa Jep	-18.600,00	-18.600,00	6.200,00	-6.200,00	-6.200,00	-6.200,00	-6.200,00	-6.200,00	-6.200,00	-6.200,00		
Bco Internacional	-59.000,00	-3.000,00	1.000,00	-1.000,00	-1.000,00	-1.000,00	-1.000,00	-1.000,00	-1.000,00	-1.000,00		
Bco Bolivariano	-59.000,00	-3.000,00	1.000,00	-1.000,00	-1.000,00	-1.000,00	-1.000,00	-1.000,00	-1.000,00	-1.000,00		
Bco Gye	-59.000,00	-3.000,00	1.000,00	-1.000,00	-1.000,00	-1.000,00	-1.000,00	-1.000,00	-1.000,00	-1.000,00		
Sobregiro / 150k	0,00	0,00	-	100.000,00	-	-	-	-	-	-		
banco Amazonas OH	-1.180.000,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-		
PAGO INVERSIÓN PROYECTO YG	0,00	0,00							-5.000.000,00	-18.000.000,00		
PAGO INVERSIÓN PROYECTO CAPITAL	0,00	0,00						-1.700.000,00	-1.600.000,00	-1.300.000,00		
PAGO INVERSIÓN PROYECTO QONDESA	0,00	0,00						-100.000,00	-900.000,00	-1.800.000,00		
Desembolso Recibido Nueva operación de Financiamiento B. Ama	0,00	0,00										
Flujo de Caja de Financiamiento	-6.477.163,89	-549.937,50	-63000,00	-163000,00	-63000,00	-63000,00	-63000,00	-1863000,00	-7563000,00	-21163000,00		
Flujo de Efectivo	493.753,55	1.010.549,10	1.971.792,25	145.712,25	646.552,25	646.552,25	704.052,25	529.258,70	465.634,36	465.634,36		
Saldo Final de Caja	1.713.614,69	4.280.098,50	7.079.192,50	8.181.551,75	6.596.931,00	7.843.033,06	6.449.135,12	7.785.532,89	8.341.795,78	9.779.909,81		



PROYECCION FLUJO DE EFECTIVO	2028				2029				2030			
	I TRIMESTRE	II TRIMESTRE	III TRIMESTRE	IV TRIMESTRE	I TRIMESTRE	II TRIMESTRE	III TRIMESTRE	IV TRIMESTRE	I TRIMESTRE	II TRIMESTRE	III TRIMESTRE	IV TRIMESTRE
Saldo Inicial de Caja	8.589.889,48	10.712.086,32	19.050.733,16	21.301.331,57	23.118.429,98	25.802.879,95	27.379.829,92	29.212.414,14	30.250.139,70	32.338.216,83	34.426.293,95	36.514.371,08
TOTAL INGRESOS OPERATIVOS	10.425.275,32	913.025,32	861.025,32	891.025,32	998.025,32	998.025,32	771.358,66	694.000,00	784.000,00	784.000,00	784.000,00	784.000,00
Ingresos Operativos (Honorarios)	842.608,66	830.358,66	778.358,66	808.358,66	915.358,66	915.358,66	735.358,66	658.000,00	748.000,00	748.000,00	748.000,00	748.000,00
QONDESA	99.250,00	52.000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
OCEANA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
YOO GUAYAQUIL	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	-	-	-	-	-	-
CASOLE	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	-	-	-	-	-	-
PLAZOLE	80.000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PROYECTOS CAPITAL	77.358,66	77.358,66	77.358,66	77.358,66	77.358,66	77.358,66	77.358,66	-	-	-	-	-
PROYECTO CUENCA	320.000,00	320.000,00	320.000,00	320.000,00	320.000,00	320.000,00	320.000,00	320.000,00	320.000,00	320.000,00	320.000,00	320.000,00
PROYECTO (2028)	-	-	-	-	110.000,00	110.000,00	-	-	110.000,00	110.000,00	110.000,00	110.000,00
PROYECTO (2029)	-	-	-	-	-	-	110.000,00	110.000,00	-	-	-	-
PROYECTO (2030)	-	-	-	-	-	-	-	-	90.000,00	90.000,00	90.000,00	90.000,00
LIBERACIONES CERTIFICADOS DE DEPÓSITO Y OTROS COBROS	7.500,00	7.500,00	7.500,00	7.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00
OTROS COBROS A PROYECTOS	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00
OTRO PROYECTOS	75.000,00	190.000,00	190.000,00	220.000,00	220.000,00	220.000,00	220.000,00	220.000,00	220.000,00	220.000,00	220.000,00	220.000,00
Otros Ingresos Operativos (Alquileres)	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00
PROYECTO INGRESO AIRBNB ARRIENDOS	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00
Otros Ingresos Operativos (Fl.)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
INGRESO EMISION	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
INGRESO POR PRÉSTAMO PROYECTO YG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
INGRESO POR PRÉSTAMO PROYECTO QONDESA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
INGRESO POR PRÉSTAMO PROYECTO CAPITAL	2.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
INGRESO POR RECUPERACIÓN DE PRÉSTAMOS PROYECTOS	7.500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
INGRESO POR RECUPERACIÓN DE INVERSIONES PROYECTOS	46.666,67	46.666,67	46.666,67	46.666,67	46.666,67	46.666,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Recuperación Inversión Plazole	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rentabilidad Esperada Plazole	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Recuperación Inversión CAPITAL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rentabilidad Esperada Capital	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	-	-	-	-	-	-
Recuperación Inversión Qondesa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rentabilidad Esperada Qondesa	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	-	-	-	-	-	-
Recuperación Inversión Cuenca	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rentabilidad Esperada Cuenca	6.666,67	6.666,67	6.666,67	6.666,67	6.666,67	6.666,67	-	-	-	-	-	-
Recuperación Inversión Yoo Guayaquil	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rentabilidad Esperada Yoo Guayaquil	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	-	-	-	-	-	-
Rentabilidad One, park Quito, Qorner y Varios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Egresos Operativos Regulares	-2.151.640,96	-151.640,96	-151.640,96	-151.640,96	-151.640,96	-151.640,96	-151.640,96	-151.640,96	-151.640,96	-151.640,96	-151.640,96	-151.640,96
Honorarios profesionales	-21.600,00	-21.600,00	-21.600,00	-21.600,00	-21.600,00	-21.600,00	-21.600,00	-21.600,00	-21.600,00	-21.600,00	-21.600,00	-21.600,00
Sueldos y demás remuneraciones	-18.743,10	-18.743,10	-18.743,10	-18.743,10	-18.743,10	-18.743,10	-18.743,10	-18.743,10	-18.743,10	-18.743,10	-18.743,10	-18.743,10
Promoción y publicidad	-6.000,00	-6.000,00	-6.000,00	-6.000,00	-6.000,00	-6.000,00	-6.000,00	-6.000,00	-6.000,00	-6.000,00	-6.000,00	-6.000,00
Arriendos	-15.961,76	-15.961,76	-15.961,76	-15.961,76	-15.961,76	-15.961,76	-15.961,76	-15.961,76	-15.961,76	-15.961,76	-15.961,76	-15.961,76
Otros gastos	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00
Gastos no deducibles	-7.500,00	-7.500,00	-7.500,00	-7.500,00	-7.500,00	-7.500,00	-7.500,00	-7.500,00	-7.500,00	-7.500,00	-7.500,00	-7.500,00
Mantenimiento y reparaciones	-5.302,69	-5.302,69	-5.302,69	-5.302,69	-5.302,69	-5.302,69	-5.302,69	-5.302,69	-5.302,69	-5.302,69	-5.302,69	-5.302,69
Gastos de gestión	-700,00	-700,00	-700,00	-700,00	-700,00	-700,00	-700,00	-700,00	-700,00	-700,00	-700,00	-700,00
Gastos de viaje	-1.200,00	-1.200,00	-1.200,00	-1.200,00	-1.200,00	-1.200,00	-1.200,00	-1.200,00	-1.200,00	-1.200,00	-1.200,00	-1.200,00
Combustible	-1.380,70	-1.380,70	-1.380,70	-1.380,70	-1.380,70	-1.380,70	-1.380,70	-1.380,70	-1.380,70	-1.380,70	-1.380,70	-1.380,70
Servicios básicos	-652,70	-652,70	-652,70	-652,70	-652,70	-652,70	-652,70	-652,70	-652,70	-652,70	-652,70	-652,70
Transporte	-100,00	-100,00	-100,00	-100,00	-100,00	-100,00	-100,00	-100,00	-100,00	-100,00	-100,00	-100,00
Otros Impuestos, contribuciones y otros	-50.000,00	-50.000,00	-50.000,00	-50.000,00	-50.000,00	-50.000,00	-50.000,00	-50.000,00	-50.000,00	-50.000,00	-50.000,00	-50.000,00
Jubilación y desahucio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Variación Capital de Trabajo (CxP y Ant.)	-2.500,00	-2.500,00	-2.500,00	-2.500,00	-2.500,00	-2.500,00	-2.500,00	-2.500,00	-2.500,00	-2.500,00	-2.500,00	-2.500,00
Anticipo de Impuesto a la Renta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Participación Trabajadores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impuesto a la Renta (Plan de pagos)	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00
INGRESO POR INVERSIONES	-2.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FIDEICOMISO ONE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FIDEICOMISO 12 PARK	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FIDEICOMISO QORNER	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FIDEICOMISOS VARIOS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
INVERSIÓN PROYECTO YG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
INVERSIÓN PROYECTO QONDESA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
INVERSIÓN PROYECTO CAPITAL	-2.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
INVERSIÓN PROYECTO PLAZOLE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
INVERSIÓN PROYECTO CUENCA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
INVERSIÓN PROYECTO AIRBNB	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
INVERSIÓN ACCIONES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flujo de Caja Operativo	8.273.634,36	761.384,36	709.384,36	739.384,36	846.384,36	846.384,36	619.717,70	542.359,04	632.359,04	632.359,04	632.359,04	632.359,04
Desembolso Recibido Operaciones de Financiamiento vigentes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pago a Operaciones de Financiamiento Vigentes B Bolivariano	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pago a Operaciones de Financiamiento Vigentes Produbanco Epiq	-53.800,00	-53.800,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pago emisiones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pago a Operaciones de Financiamiento Vigentes Produbanco OH	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Credito Cooperativa Jep	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pago Credito Cooperativa Jep	-6.200,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bco Internacional	-1.000,00	-1.000,00	-1.000,00	-1.000,00	-1.000,00	-1.000,00	-1.000,00	-1.000,00	-1.000,00	-1.000,00	-1.000,00	-1.000,00
Bco Bolivariano	-1.000,00	-1.000,00	-1.000,00	-1.000,00	-1.000,00	-1.000,00	-1.000,00	-1.000,00	-1.000,00	-1.000,00	-1.000,00	-1.000,00
Bco Gye	-1.000,00	-1.000,00	-1.000,00	-1.000,00	-1.000,00	-1.000,00	-1.000,00	-1.000,00	-1.000,00	-1.000,00	-1.000,00	-1.000,00
Sobregiro / 150k	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
banco Amazonas OH	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PAGO INVERSIÓN PROYECTO YG	-5.500.000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PAGO INVERSIÓN PROYECTO CAPITAL	-2.000.000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PAGO INVERSIÓN PROYECTO QONDESA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Desembolso Recibido Nueva operación de Financiamiento B. Amazonas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flujo de Caja de Financiamiento	-7563000,00	-56800,00	-3000,00	-3000,00	-3000,00	-3000,00	-23000,00	-3000,00	-3000,00	-3000,00	-3000,00	-3000,00
Flujo de Efectivo	710.634,36	704.584,36	706.384,36	736.384,36	843.384,36	843.384,36	596.717,70	539.359,04	629.359,04	629.359,04	629.359,04	629.359,04
Saldo Final de Caja	9.300.523,84	11.416.670,69	19.757.117,53	22.037.715,94	23.961.814,34	26.646.264,31	27.976.547,62	29.751.773,18	30.879.498,74	32.967.575,87	35.055.652,99	37.143.730,12



4.8 OPINIÓN EMITIDA POR LA COMPAÑÍA AUDITORA EXTERNA CON RESPECTO A LA PRESENTACIÓN, REVELACIÓN Y BASES DE RECONOCIMIENTO COMO ACTIVOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LAS CUENTAS POR COBRAR A EMPRESAS VINCULADAS.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

Información Financiera Suplementaria requerida por el Título XIX, Capítulo I, Sección IV, artículo 13 del Libro II: Mercado de Valores, Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros.

Anexo:

Artículo 13, numeral 5: opinión respecto a la presentación, revelación y bases de reconocimiento como activos en los estados financieros de cuentas por cobrar a empresas vinculadas por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

Nuestra opinión sobre la presentación, revelación y bases de reconocimiento de las cuentas relacionadas con empresas vinculadas en los estados financieros, conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), al 31 de diciembre de 2024, es que se encuentra razonablemente presentada en todos los aspectos materiales. Esto, cuando se considera en conjunto con los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2024, los cuales respaldamos en el Informe de Auditoría fechado el 12 de junio de 2025, junto con las Notas a los Estados Financieros (Nota 36).

SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.

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

	31-Dic-2024	31-Dic-2023
Fideicomiso Qorner	32.391,93	925,07
Fideicomiso Botánico	529.096,24	517.464,21
Joseph Samuel Schwarzkopf Tello	553.667,37	135.252,58
Fideicomiso Mercantil Oceana	1.536.730,03	450.731,43
Fideicomiso Aqua	26.677,52	18.975,43
Signia S.A.	56.918,92	56.918,92
Fideicomiso Inmobiliario OH	1.920.435,41	2.564.464,28
Fideicomiso Epiq	1.691.500,00	1.691.500,00
Fideicomiso Yoo Guayaquil	319.575,31	273.397,53
Fideicomiso Casole	33.204,69	13.770,07
Fideicomiso Inmobiliario Plazole	13.000,00	1.000,00
Bodegas Insideus S.A.S.	-	30.000,00
Costo amortizado de cuentas por cobrar	(316.450,00)	(614.498,00)
Constructora Constelite S.A.	-	29.000,00
Fideicomiso Catalina Aldaz	-	31.072,93
Fideicomiso Inmobiliario 12 Parc	-	34.956,22
Fideicomiso Cumbaya Park	-	140.154,42
Fideicomiso Inmobiliario Bay Park	-	25.156,20
Fideicomiso Inmobiliario OH	-	14.456,86



URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

	31-Dic-2024	31-Dic-2023
Fideicomiso Inmobiliario Tola Grande	-	790,00
Fideicomiso Inmobiliario Yoo Quito	-	10.949,95
Fideicomiso Magnolia	-	453.474,00
Fideicomiso Mercantil Gaia	-	38.026,39
Fideicomiso Mercantil Metropolitan	-	182.783,98
Fideicomiso Mercantil Sorelina	-	44.783,99
Fideicomiso Parque Real	-	748.489,28
Fideicomiso Plaza Us	-	14.008,91
Fideicomiso Qanvas	-	873.175,98
Fideicomiso Qapital	-	1.000.330,79
Fideicomiso Qondesa	-	33.037,13
Inmobiliaria Inmoexpress S.A.	-	1.634.708,73
Fideicomiso YG	-	369,36
Fideicomiso Shyris 18	32.152,86	-
INMOBILIARIA VENTURA S.A. INMOVENSA	13.361,63	-
Tommy Carlos Camilo Schwarzkopf Peisach	1.404.518,91	-
Servicios de Administración SERVIHABITAT US S.A.	192.713,53	-
MIRACIELO S.A.	782.541,47	-
CORPOVENTURA CIA. LTDA.	320,00	-
OZMA S.A.	2.285,77	-
Reembolso proyectos	8.458,18	-
Reclasificación	3.605.822,00	-
Total	12.438.921,77	10.449.626,64

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

	31-Dic-2024	31-Dic-2023
BUISTOP S. A	-	1.676.386,99
Deterioro de activos financieros	(318.188,89)	(289.318,89)
Costo amortizado de cuentas por cobrar	(1.952.810,67)	(1.641.277,67)
Cosmopolitan-Suites Inmobiliaria S.A.	4.839,67	2.846,95
Fideicomiso Catalina Aldaz	35.569,59	4.166,66
Fideicomiso Cumbaya Park	146.122,95	5.968,53
Fideicomiso Inmobiliario 12 Parc	540.710,89	109.249,59
Fideicomiso Inmobiliario OH	70.456,86	56.000,00
Fideicomiso Inmobiliario One	31.117,89	29.661,58
Fideicomiso Inmobiliario Park Quito	45.972,87	5.672,87
Fideicomiso Inmobiliario Tola Grande	2.906,32	1.496,32
Fideicomiso Inmobiliario Yoo Quito	128.136,56	116.800,00



Uribe Schwarzkopf

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

	31-Dic-2024	31-Dic-2023
Fideicomiso Magnolia	778.237,85	318.110,20
Fideicomiso Mercantil Gala	93.774,81	42.415,08
Fideicomiso Mercantil Metropolitan	242.835,87	59.628,59
Fideicomiso Mercantil Sorelina	112.291,63	67.507,64
Fideicomiso Qarvas	1.080.506,20	55.000,00
Fideicomiso Qapital	1.122.208,12	117.810,26
Fideicomiso Qondesa	1.108.000,00	1.075.500,03
Fideicomiso San Jose	4.163,59	4.163,59
Fideicomiso Us - Mupi	8.469,66	7.754,44
Fideicomiso Yoo Guayaquil	1.183.570,06	944.350,70
Fideicomiso Botanico	-	16.000,00
Tommy Carlos Camilo Schwarzkopf Peisach	-	1.245.914,98
Joseph Samuel Schwarzkopf Tello	-	219.785,99
Fideicomiso Shyris 18	-	31.900,28
Fideicomiso Mercantil Oceana	-	1.096.500,00
Fideicomiso Aqua	-	20.000,00
Servicios De Administracion Servihabitad US S.A.	-	141.620,60
Fideicomiso US - Ruta Viva	-	28.487,07
Constructora CONSTELITE S.A.	29.834,33	-
Fideicomiso Inmobiliario Bay Park	25.156,20	-
Fideicomiso Inmobiliario Bay Park	748.489,28	-
Fideicomiso Plaza Luis	14.008,91	-
Fideicomiso Immoexpress S.A.	1.657.208,53	-
Magnolino	450,00	-
Fideicomiso US - Ruta Viva	3.002.510,97	-
Reclasificación	(3.611.975,00)	-
CxC Buisstop	1.273.610,08	-
Total	7.608.185,13	5.570.102,38

**ABALTAUDIT AUDITORES &
CONSULTORES CIA.LTDA.**

Firma miembro de la red de empresas asociadas ABALT.
RNAE: 1215


Héctor Vizuite V.
Socio



5. ANEXOS

DECLARACIÓN JURAMENTADA DEL REPRESENTANTE LEGAL

Guayaquil, 31 de agosto del 2025

DECLARACIÓN JURAMENTADA

Por medio de la presente yo, **Tommy Carlos Schwarzkopf Peisach**, en mi calidad de **GERENTE GENERAL**, en nombre y representación de la compañía **URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.**, declaro bajo juramento lo siguiente: que la información contenida en el Prospecto de Oferta Pública de la Primera Emisión de Obligación de Largo Plazo, y demás información entregada a la Intendencia Nacional de Mercado de Valores para el proceso de inscripción de la Primera Emisión de Obligaciones de Largo plazo de la compañía **URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A** es fidedigna real y completa y que seré responsable por cualquier falsedad u omisión contenida en ella.

Atentamente,

Tommy Carlos Schwarzkopf Peisach

Gerente General

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A

**ANEXO 1:
DECLARACIÓN
JURAMENTADA Y
ACTIVO LIBRE DE
GRAVAMEN**

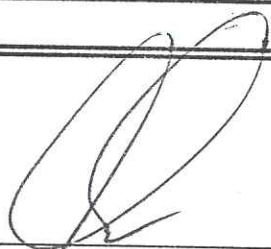


Factura: 001-001-000101968



NOTARIO(A) MANUEL ABDON PEREZ ACUÑA
NOTARÍA SEPTUAGESIMA SEPTIMA DEL CANTON QUITO
EXTRACTO

Escritura N°:		20251701077P03290					
ACTO O CONTRATO:							
DECLARACIÓN JURAMENTADA PERSONA JURÍDICA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:		27 DE OCTUBRE DEL 2025, (11:21)					
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Jurídica	URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.	REPRESENTADO POR	RUC	1791774299001	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	TOMMY CARLOS CAMILO SCHWARZKOPF PEISACH
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón		Parroquia			
PICHINCHA		QUITO		BENALCAZAR			
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:		INDETERMINADA					


NOTARIO(A) MANUEL ABDON PEREZ ACUÑA
NOTARÍA SEPTUAGESIMA SEPTIMA DEL CANTÓN QUITO

ГЛАВНОЕ
УПРАВЛЕНИЕ
ПОЛИЦИИ
ОБЛАСТНОГО
ЦЕНТРА



1 rio.-

2 **NÚMERO: 20251701077P0 3290**

3

4

DECLARACIÓN JURAMENTADA

5

QUE OTORGA

6

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

7

CUANTÍA: INDETERMINADA

8

DI 2 COPIAS

9 **CT**

10 En San Francisco de Quito, Capital de la República del Ecuador, hoy día
11 **LUNES VEINTISIETE (27) DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL**
12 **VEINTICINCO**, ante mí, Manuel Abdón Pérez Acuña, **Notario**
13 **Septuagésimo Séptimo del cantón Quito, Distrito Metropolitano,**
14 comparecen con plena capacidad, libertad y conocimiento a la
15 celebración de la presente escritura: URIBE Y SCHWARZKOPF
16 INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A. a través del Señor TOMMY
17 CARLOS CAMILO SCHWARZKOPF PEISACH, de estado civil casado,
18 en calidad de Gerente General y representante legal, conforme consta de
19 los habilitantes que se adjuntan al presente instrumento. El
20 compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad,
21 domiciliado en esta ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, legalmente
22 hábil y capaz, que de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido sus
23 documentos de identificación, y a su petición ingreso a validar los mismos
24 al Sistema Nacional de Identificación Ciudadana, cuyos documentos
25 emitidos, y las copias certificadas de los demás documentos que se
26 adjuntan a la presente como habilitante; así mismo de conformidad con lo
27 previsto en la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales, se
28 informa que los datos personales del interviniente serán tratados por el



1 Notario autorizante, cuyos datos de contacto figuran en el presente
2 documento, la finalidad del tratamiento es la de ejercer las funciones
3 propias de la actividad notarial y su facturación, esto de conformidad con
4 lo establecido en el artículo 7, numeral 4, de la Ley Orgánica de
5 Protección de Datos Personales; y, la disposición General Segunda, de la
6 Ley Notarial, advertido que fue el compareciente de los efectos y
7 resultados de esta escritura por mí el Notario, así como examinado que
8 fue en forma aislada y separada, de que comparece al otorgamiento de
9 esta escritura, sin coacción, amenazas, temor reverencial, me solicita
10 elevar a escritura pública el contenido de la minuta que me entrega cuyo
11 tenor literal y que transcribo es el siguiente: **"SEÑOR NOTARIO.-** En el
12 Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase insertar una que
13 contenga una declaración juramentada estipulada en las cláusulas
14 siguientes: **PRIMERA.- COMPARECIENTE:** Comparece URIBE Y
15 SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A a través del
16 Señor TOMMY CARLOS CAMILO SCHWARZKOPF PEISACH, de
17 estado civil casado, en calidad de Gerente General y representante legal.
18 **SEGUNDA.- DECLARACIÓN JURAMENTADA.-** Yo, **Tommy Carlos**
19 **Camilo Schwarzkopf Peisach**, portador de la cédula número uno siete
20 cero tres cero uno siete nueve siete ocho (1703017978), en mi calidad de
21 **GERENTE GENERAL**, de la **COMPAÑÍA URIBE Y SCHWARZKOPF**
22 **INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.**, así consta del documento que se
23 agrega a la presente escritura pública como documento habilitante, con
24 Registro Único de Contribuyentes número uno siete nueve uno siete
25 siete cuatro dos nueve nueve cero cero uno (1791774299001), declaro
26 bajo juramento que bajo las responsabilidades establecidas en el numeral
27 seis del artículo doce, de la Sección Primera, Capítulo Tercero, Título
28 Segundo, de la Codificación de las Resoluciones Monetarias, Financieras,



1 de Valores y Seguros (Libro II: Mercado de Valores) expedida por la Junta
2 de Política y Regulación Monetaria y Financiera, que la información
3 contenida en este Prospecto de Oferta Pública de la Primera Emisión de
4 Obligaciones de Largo Plazo de la Compañía **URIBE Y SCHWARZKOPF**
5 **INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.** es FIDEDIGNA REAL Y
6 COMPLETA, y seré penal y civilmente responsable por cualquier falsedad
7 u omisión contenida en ella; haciendo especial mención que, su
8 aprobación no implica, de parte de la Superintendencia de Compañías,
9 Valores y Seguros, ni de los miembros de La Junta de Política y
10 Regulación Financiera, recomendación de la suscripción o adquisición de
11 valores ni pronunciamiento en sentido alguno sobre su precio la solvencia
12 de esta entidad emisora el riesgo o rentabilidad de la emisión. De igual
13 manera, declaro bajo la gravedad de juramento, que de conformidad con
14 lo establecido en la normativa del mercado de valores, que sobre los
15 activos de la **URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y**
16 **ARQUITECTOS S.A.**, constante en sus libros, contabilizados al treinta y
17 uno de julio del dos mil veinte y cinco, y que consta en el Estado de
18 Situación Financiera de la compañía se incorpora como documento
19 habilitante de la presente declaración juramentada, se encuentra libre de
20 todo gravamen, litigio, limitación al dominio, prohibición de enajenar,
21 prenda industrial y/o prenda comercial ordinaria.

DETALLE DE ACTIVO LIBRE DE GRAVAMEN AL 31 DE JULIO DEL 2025			
CUENTA DEL ACTIVO	VALOR EN LIBROS	VALOR GRAVADO	VALOR LIBRE DE GRAVAMEN
Efectivo y Equivalente de efectivo	31.988,08	-	31.988,08
Cuentas y Documentos por cobrar no relacionados cliente	255.574,00	-	255.574,00
Cuentas y Documentos por cobrar relacionados	8.552.495,26	-	8.552.495,26
Servicios y otros pagos anticipados	2.301.533,31	-	2.301.533,31
Otras cuentas y documentos por cobrar	2.194.950,73	-	2.194.950,73
Inventario	166.028,36	-	166.028,36
Activos por Impuestos	17.136,53	-	17.136,53
Otros Activos no corrientes	826.195,24	-	826.195,24
Propiedad, Planta y Equipo	2.010.793,83	2.010.793,83	-
Activos Financieros no corrientes	29.576.428,73	-	29.576.428,73
Impuestos Diferidos	606.196,50	-	606.196,50
TOTAL DE ACTIVOS	46.539.320,57	2.010.793,83	44.528.526,74
MONTO A FINANCIAR			15.000.000,00
COBERTURA	32,23%		33,69%



La Compañía cuenta con activos suficientes, libres de gravamen, conforme lo indica en el último párrafo numeral siete del artículo doce, de la Sección Primera, Capítulo Tercero, Título Segundo, de la Codificación de las Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros (Libro II: Mercado de Valores) expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera. La Compañía **URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.**, se compromete expresamente a mantener activos libres de gravamen, de limitación al dominio, de prohibición de enajenar y/o prenda necesarios y suficientes con el objeto de que la relación activos libres de gravamen/obligaciones en circulación, se encuentren en todo momento en los montos y/o niveles establecidos en la Ley de Mercado de Valores (Código Orgánico Monetario y Financiero Libro II) durante la vigencia de la emisión de obligaciones de largo plazo que está realizando la empresa. Para el efecto, la Compañía **URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.**, se compromete a mantener, reponer, reemplazar, por el saldo en circulación, los activos que se enajenen, transfieran, transformen, deterioren o destruyan, por otros de igual o similar naturaleza, a los detallados en el siguiente cuadro, y durante la vigencia de la Primera Emisión de Obligaciones de Largo plazo : *****

ACTIVOS LIBRES DE GRAVAMEN QUE SE COMPROMETE EL EMISOR INICIALMENTE POR EL MONTO DE LA EMISIÓN AL 31 DE JULIO DEL 2025

Valor que respalda la Emisión	Saldo al 31 de julio del 2025	Monto que respalda la Emisión
Activos Financieros No Corrientes	29.576.428,73	15.000.000,00
Total de Emisión		15.000.000,00



1 Es todo lo que puedo declarar en honor a la verdad en el presente
2 instrumento realizado bajo juramento, conociendo las penas
3 contempladas por la ley en caso de perjurio. Usted Señor Notario, se
4 servirá agregar en las demás cláusulas de estilo para la perfecta validez
5 de este instrumento." **(HASTA AQUI LA MINUTA).**- El compareciente
6 ratifica la minuta inserta, la misma que se encuentra firmada por el
7 Abogado Ricardo Armijos, portador de la matrícula profesional número
8 cero nueve guión dos mil dos guión doscientos ochenta y uno del Foro de
9 Abogados.- Para el otorgamiento de la presente escritura, se observaron
10 los preceptos legales del caso, y leída que le fue al compareciente por mí
11 el Notario, en unidad de acto, se ratifica y firma conmigo él Notario.
12 Quedando incorporado en el protocolo a mi cargo, del cual doy fe.-

13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28


TOMMY CARLOS CAMILO SCHWARZKOPF PEISACH
c.c. 1703017978


Ab. Manuel Abdón Pérez Acuña

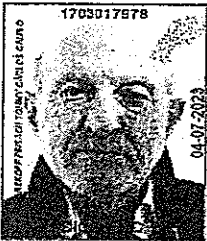
NOTARIO SEPTUAGÉSIMO SÉPTIMO DEL CANTÓN QUITO



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1703017978

Nombres del ciudadano: SCHWARZKOPF PEISACH TOMMY CARLOS
CAMILO



Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/PICHINCHA/QUITO/GONZALEZ
SUAREZ

Fecha de nacimiento: 20 DE ABRIL DE 1954

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ARQUITECTO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: ANHALZER VALDIVIESO MARGARITA

Fecha de Matrimonio: 3 DE JULIO DE 2013

Datos del Padre: SCHWARZKOPF STEIN ENRIQUE BEDRICH

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: PEISACH DE SCHWARZKOPF GHERDA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 4 DE JULIO DE 2023

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 27 DE OCTUBRE DE 2025

Emisor: CRISTINA ALEXANDRA TAPIA TARAMBIS - PICHINCHA-QUITO-NT 77 - PICHINCHA, QUITO

N° de certificado: 259-202-05162



259-202-05162

Ldo. Ottón José Rivadeneira González
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente



CÉDULA DE IDENTIDAD REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CONDICIÓN CIUDADANÍA
APELLIDOS SCHWARZKOPF
NOMBRES PEISACH
NOMBRES TOMMY CARLOS CAMILO
NACIONALIDAD ECUATORIANA
FECHA DE NACIMIENTO 20 ABR 1964
LUGAR DE NACIMIENTO PICHINCHA QUITO
GONZALEZ SUAREZ
FIRMA DEL TITULAR

SEXO
HOMBRE
No. DOCUMENTO 060221052
FECHA DE VENCIMIENTO 04 JUL 2033
NATCAN 723773

NUJ.1703017978

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
SCHWARZKOPF STEIN ENRIQUE BEDRICH
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
PEISACH DE SCHWARZKOPF GHERDA
ESTADO CIVIL CASADO
APELLIDOS Y NOMBRES DEL CÓNYUGE O CONVIVIENTE
ANHALZER VALDIVIESO MARGARITA
LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN
QUITO 04 JUL 2023

AB. MANUEL PÉREZ ACUÑA
NOTARIA
77
CÓDIGO DACTILAR
V43437/4242
TIPO SANGRE A+
SEPTUAGÉSIMA SÉPTIMA
NOTARIO DEL CANTÓN QUITO

I<ECU0602210526<<<<<1703017978
5404201M3307043ECU<SI<<<<<<<1
SCHWARZKOPF<PEISACH<<TOMMY<CAR

DIRECTOR GENERAL

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
13 DE ABRIL DE 2025 - SEGUNDA VUELTA

SCHWARZKOPF PEISACH
TOMMY CARLOS CAMILO
N° 24282086
1703017978

PROVINCIA PICHINCHA
CIRCUNSCRIPCIÓN 3
CANTÓN QUITO
PARROQUIA CUMBAYA
ZONA 2
JUNTA No. 0303 MASCULINO
CE No. 1703017978

CRE 2025
CIUDADANA/O:

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGÓ EN LA SEGUNDA VUELTA DE LAS ELECCIONES GENERALES 2025

La ciudadanía que ostente cualquier documento electoral será sancionada de acuerdo a lo que establece el artículo 275 y al artículo 174 numeral 3 de la LOROP - Código de la Democracia

F. PRESIDENTE DE LA JRV

NOTARIA SEPTUAGÉSIMA SÉPTIMA DEL CANTÓN QUITO
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5 del art. 18 de la Ley Notarial, doy fe que la(s) copia(s) que antecede(n), es (son) igual(es), al (los) original(es) que enfoja(s), me fue (ron) exhibido(s),

Quito

27 OCT. 2025

Ab. Manuel Pérez Acuña
NOTARIA SEPTUAGÉSIMA SÉPTIMA DEL CANTÓN QUITO

Quito, 03 de mayo de 2022

Señor
Tommy Carlos Camilo Schwarzkopf Peisach
Ciudad. -

De mis consideraciones:

Cúmpleme comunicar a Ud., que la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la compañía **URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.**, en reunión mantenida el día de hoy 03 de mayo de 2022, tuvo el acierto de designar a usted como **GERENTE GENERAL** de la compañía, gestión que la desempeñará por un período estatutario de cinco (5) años, contados desde la fecha de inscripción de este nombramiento.

De conformidad con el Artículo Trigésimo del Estatuto Social de la compañía, le corresponderá a usted ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía. Sus demás atribuciones constan detalladas en el mismo artículo del estatuto social. La compañía **URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.**, se constituyó mediante escritura pública otorgada el 19 de febrero de 2001 ante la Notaria Vigésima Sexta del Cantón Quito, Doctora Cecilia Rivadeneira Rueda, debidamente inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 18 de mayo de 2001.

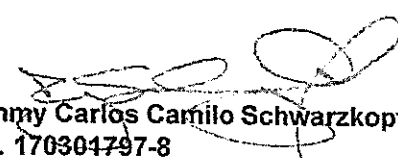
La compañía se transformó a sociedad anónima mediante escritura pública celebrada el 20 de enero de 2012 ante el Notario Tercero de Quito, Doctor Roberto Salgado Salgado, debidamente inscrita el 04 de junio de 2012.

Particular que comunico a usted para los fines legales pertinentes.

Atentamente,


Joseph Samuel Schwarzkopf Tello
Presidente de la Junta

Acepto y agradezco el nombramiento que antecede, en Quito, el día de hoy 03 de mayo de 2022.


Tommy Carlos Camilo Schwarzkopf Peisach
C.C. 170304797-8



TRÁMITE NÚMERO: 28227

8051538IFPONLW

REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO
RAZÓN DE INSCRIPCIÓN

RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL: NOMBRAMIENTO.

NÚMERO DE REPERTORIO:	129779
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	18/05/2022
NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:	8651
REGISTRO:	LIBRO DE SUJETOS MERCANTILES

1. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:

NOMBRE DE LA COMPAÑÍA:	URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.
NOMBRES DEL ADMINISTRADOR	SCHWARZKOPF PEISACH TOMMY CARLOS CAMILO
IDENTIFICACIÓN	1703017978
CARGO:	GERENTE GENERAL
PERIODO(Años):	5

2. DATOS ADICIONALES:

CONST. RM. 1828 DEL 18/05/2001.- NOT. 26 DEL 19/02/2001

CUALQUIER ENMENDADURA, ALTERACIÓN O MODIFICACIÓN AL TEXTO DE LA PRESENTE RAZÓN, LA INVALIDA. LOS CAMPOS QUE SE ENCUENTRAN EN BLANCO NO SON NECESARIOS PARA LA VALIDEZ DEL PROCESO DE INSCRIPCIÓN, SEGÚN LA NORMATIVA VIGENTE.

FECHA DE EMISIÓN: QUITO, A 18 DÍA(S) DEL MES DE MAYO DE 2022

DR. RUBÉN ENRIQUE AGUIRRE LÓPEZ
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO

DIRECCIÓN DEL REGISTRO: AV. MARISCAL ANTONIO JOSÉ DE SUCRE N54-103

NOTARIA SEPTUAGÉSIMA SÉPTIMA DEL CANTÓN QUITO
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5 del art. 18 de la Ley Notarial, doy fe, que la(s) copia(s) que antecede(n), es (son) igual(es), al (los) original(es) que enfoja(s), me fue (ron) exhibido(s),

Quito

27 OCT. 2025

Ab. Manuel Pérez Acuña
NOTARIA SEPTUAGÉSIMA SÉPTIMA DEL CANTÓN QUITO

Firmado Digitalmente por DR. RUBÉN ENRIQUE AGUIRRE LÓPEZ
Registrador Mercantil del Cantón Quito

Página 1 de 1

Razón SocialURIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y
ARQUITECTOS S.A.**Número RUC**

1791774299001

Representante legal

• SCHWARZKOPF PEISACH TOMMY CARLOS CAMILO

Estado ACTIVO	Régimen GENERAL	Artesano No registra
Fecha de registro 18/05/2001	Fecha de actualización 16/09/2025	Inicio de actividades 18/05/2001
Fecha de constitución 18/05/2001	Reinicio de actividades No registra	Cese de actividades No registra
Jurisdicción ZONA 9 / PICHINCHA / QUITO	Obligado a llevar contabilidad SI	
Tipo SOCIEDADES	Agente de retención SI	Contribuyente especial SI

Domicilio tributario**Ubicación geográfica****Provincia:** PICHINCHA **Cantón:** QUITO **Parroquia:** IÑAQUITO**Dirección****Barrio:** EL BATAN **Calle:** MORENO BELLIDO **Número:** E6-54 **Intersección:** AV. AMAZONAS **Número de oficina:** PB **Referencia:** FRENTE A MALL EL JARDIN**Medios de contacto****Teléfono trabajo:** 022566611**Actividades económicas**

- F41001001 - CONSTRUCCIÓN DE TODO TIPO DE EDIFICIOS RESIDENCIALES: EDIFICIOS DE ALTURAS ELEVADAS, VIVIENDAS PARA ANCIANATOS, CASAS PARA BENEFICENCIA, ORFANATOS, CÁRCELES, CUARTELES, CONVENTOS, CASAS RELIGIOSAS. INCLUYE REMODELACIÓN, RENOVACIÓN O REHABILITACIÓN DE ESTRUCTURAS EXISTENTES.
- F41001002 - CONSTRUCCIÓN DE TODO TIPO DE EDIFICIOS RESIDENCIALES: CASAS FAMILIARES INDIVIDUALES, EDIFICIOS MULTIFAMILIARES
- G46592202 - VENTA AL POR MAYOR DE MAQUINARÍA Y EQUIPOS PARA LA CONSTRUCCIÓN; INCLUYE PARTES Y PIEZAS.
- G46631301 - VENTA AL POR MAYOR DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN: PIEDRA, ARENA, GRAVA, CEMENTO, ETCÉTERA.
- L68100101 - COMPRA - VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACIÓN DE BIENES INMUEBLES PROPIOS O ARRENDADOS, COMO: EDIFICIOS DE APARTAMENTOS Y VIVIENDAS; EDIFICIOS NO RESIDENCIALES, INCLUSO SALAS DE EXPOSICIONES; INSTALACIONES PARA ALMACENAJE, CENTROS COMERCIALES Y TERRENOS; INCLUYE EL ALQUILER DE CASAS Y APARTAMENTOS AMUEBLADOS O SIN AMUEBLAR POR PERÍODOS LARGOS, EN GENERAL POR MESES O POR AÑOS.
- M711011 - ACTIVIDADES DE ASESORAMIENTO TÉCNICO DE ARQUITECTURA EN DISEÑO DE EDIFICIOS Y DIBUJO DE PLANOS DE CONSTRUCCIÓN.

Razón Social
URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y
ARQUITECTOS S.A.

Número RUC

1791774299001

AB. MANUEL PÉREZ ACUÑA

NOTARIA



SEPTUAGÉSIMA SÉPTIMA
NOTARIO DEL CANTÓN QUITO

- M71101101 - ACTIVIDADES DE ASESORAMIENTO TÉCNICO DE ARQUITECTURA EN DISEÑO DE EDIFICIOS Y DIBUJO DE PLANOS DE CONSTRUCCIÓN.

Establecimientos

Abiertos

9

Cerrados

1

Obligaciones tributarias

- 2011 DECLARACION DE IVA
- 1031 - DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- 1021 - DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- REPORTE DE BENEFICIARIOS FINALES Y DE COMPOSICION SOCIETARIA REBEFICS ANUAL
- ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI

i Las obligaciones tributarias reflejadas en este documento están sujetas a cambios. Revise periódicamente sus obligaciones tributarias en www.sri.gob.ec.

Números del RUC anteriores

No registra



Código de verificación:

RCR176157810231479

Fecha y hora de emisión:

27 de octubre de 2025 10:15

Dirección IP:

177.234.217.181

Validez del certificado: El presente certificado es válido de conformidad a lo establecido en la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000217, publicada en el Tercer Suplemento del Registro Oficial 462 del 19 de marzo de 2015, por lo que no requiere sello ni firma por parte de la Administración Tributaria, mismo que lo puede verificar en la página transaccional SRI en línea y/o en la aplicación SRI Móvil.

NOTARIA SEPTUAGÉSIMA SÉPTIMA DEL CANTÓN QUITO
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5 del art. 18 de la Ley Notarial, doy fe, que la(s) copia(s) que antecede(n), es (son) igual(es), al (los) original(es) que enfoja(s), me fue (ron) exhibido(s).

Quito

27 OCT. 2025

Ab. Manuel Pérez Acuña
NOTARIA SEPTUAGÉSIMA SÉPTIMA DEL CANTÓN QUITO

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.Estado de Resultados
Desde el 01/01/2025 hasta el 31/07/2025

	Total
4	Ingresos
4.1	Ingresos de Actividades Ordinarias
4.1.1	Venta de Bienes
4.1.2	Prestación de Servicios
4.1.2.1	Honorarios de Gerencia de Proyectos
4.1.2.2	Honorarios de Planificación
4.1.2.3	Honorarios de comercialización de Proyectos
4.1.2.5	Arriendos
4.1.2.5.2	Alquiler de Grua
4.1.2.5.4	Arriendo de departamentos
4.1.2.6	Asesoría Especializada en Proyectos Inmobiliarios
4.1.2.7	Otros Servicios Prestados
4.1.2.9	Honorarios de Gestión Financiera
4.1.10	Ingresos por Dividendos
4.1.11	Otros Ingresos de Actividades Ordinarias
4.2	Otros Ingresos de Actividades Ordinarias
4.2.5	Ingreso venta de activos
4.3	Otros Ingresos Financieros
4.3.2	Intereses Financieros
4.5	OTROS INGRESOS
5	Costos y Gastos
5.1	Costos de Venta y Producción
5.1.1	Materiales Utilizados o Productos Vendidos
5.1.1.7	Costo Productos Blindobarras
5.1.2	Mano de Obra Directa
5.1.3	Mano de Obra Indirecta
5.1.4	Costos Indirectos de Fabricación
5.2	Gastos
5.2.1	Gastos de Actividades Ordinarias
5.2.1.1	Ventas
5.2.1.2	Administrativos
5.2.1.2.1	Sueldos Unificados Adm.
5.2.1.2.5	Aportes Patronales al IESS Adm.
5.2.1.2.7	Fondos de Reserva Adm.
5.2.1.2.8	Décimo Tercer Sueldo Adm.
5.2.1.2.9	Décimo Cuarto Sueldo Adm.
5.2.1.2.10	Vacaciones Adm.
5.2.1.2.13	Honorarios Profesionales Adm.
5.2.1.2.13.1	Honorarios Auditoria
5.2.1.2.13.2	Honorarios Legales
5.2.1.2.13.3	Honorarios Procesos
5.2.1.2.13.5	Honorarios Planificación Proyectos
5.2.1.2.13.7	Honorarios Gerencia Administrativa
5.2.1.2.13.9	Honorarios Contabilidad
5.2.1.2.13.11	Honorarios Comercialización
5.2.1.2.13.15	Honorarios Asesoría
5.2.1.2.17	Mantenimientos
5.2.1.2.17.2	Mantenimientos y Adecuaciones Oficinas
5.2.1.2.17.4	Mant. Reparaciones, Adecuaciones Post Entrega
5.2.1.2.17.5	Mantenimiento de Vehículos
5.2.1.2.19	Arriendos Adm.
5.2.1.2.21	Publicidad y Promoción Adm.
5.2.1.2.23	Combustible Adm.
5.2.1.2.25	Seguros Adm.
5.2.1.2.25.2	Seguros Oficinas
5.2.1.2.26	Movilización y Transporte Adm.
5.2.1.2.26.1	Movilización
5.2.1.2.26.3	Matriculas Vehículos
5.2.1.2.26.5	Courier
5.2.1.2.29	Gastos de Gestión Adm.
5.2.1.2.30	Gastos de Viajes Adm.
5.2.1.2.33	Energía Eléctrica Adm.
5.2.1.2.34	Teléfonos Convencionales Adm.
5.2.1.2.37	Agua Adm.
5.2.1.2.39	Gastos Notariales Adm.
5.2.1.2.40	Gastos de Registro Mercantil Adm.
5.2.1.2.41	Impuesto salida de divisas Adm.
5.2.1.2.43	Tasas y Contribuciones Adm.



5.2.1.2.46	Depreciaciones Propiedades Planta y Equipos Adm.	61.108,13
5.2.1.2.48	Amortizaciones Intangibles Adm.	3.240,00
5.2.1.2.62	Cuotas y Afiliaciones Adm.	2.820,03
5.2.1.2.63	Gastos de Oficina Adm.	5.810,68
5.2.1.2.63.1	Artículos de Cafetería y Limpieza	2.487,12
5.2.1.2.63.2	Adquisición Equipo Menor de Computación	1.920,46
5.2.1.2.63.3	Suministros y materiales de oficinas	1.136,00
5.2.1.2.63.4	Copias y documentos de Imprenta	267,10
5.2.1.2.64	Capacitación y Entrenamiento Adm.	2.600,00
5.2.1.2.66	Miscelaneos Adm.	49.901,83
5.2.1.2.66.2	Adquisiciones Varias	778,47
5.2.1.2.66.6	Estudio Actuarial	320,00
5.2.1.2.66.10	Servicio Central de riesgos	992,18
5.2.1.2.66.15	Gastos Proyecto Oceana	765,70
5.2.1.2.66.16	Varios Gastos	10.875,67
5.2.1.2.66.17	Gastos ND	36.169,81
5.2.1.2.67	Licencias	121.621,53
5.2.1.3	Gastos Financieros	421.600,03
5.2.1.3.1	Intereses	401.337,56
5.2.1.3.1.1	Intereses Instituciones Financieras Nacionales	401.337,56
5.2.1.3.2	Comisiones	20.262,47
5.2.1.3.2.1	Comisiones Bancarias	10.552,66
5.2.1.3.2.2	Comisiones y Costos Tarjetas de Credito	9.709,81
5.2.2	Gastos No Operacionales	291.921,19
5.2.2.1	Otros Gastos	291.921,19
5.2.2.1.1	Pérdida en Inversiones venta Briks	225.000,00
5.2.2.1.2	Intereses Tributarios	13.638,04
5.2.2.1.7	Otros gastos	36.261,69
5.2.2.1.8	Interés Financiamiento	4.240,08
5.2.2.1.10	Retenciones Asumidas	9.644,08
5.2.2.1.12	Comisión en Bolsa de Valores	3.137,30
5.2.3	Gastos de Operaciones Descontinuadas	0,00
5.2.4	OTROS GASTOS	0,00
	Utilidad o Pérdida	1.237.279,18



Firmado electrónicamente por:
TOMMY CARLOS
CAMILO
SCHWARZKOPF
PEISACH

GERENTE GENERAL



Firmado electrónicamente por:
TERESA RUTH
ANDAGOYA RAMOS

Validar únicamente con FiraADQ
CONTADOR

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

Estado de Situación Financiera
Hasta el 31/07/2025

	Total
1 Activos	46.539.320,57
1.1 Activo Corriente	13.519.706,27
1.1.1 Efectivo y Equivalentes a Efectivo	31.988,08
1.1.1.2 Caja Chica	3.000,00
1.1.1.2.1 Caja Depto. Marketing	500,00
1.1.1.2.2 Caja Depto. Servicio al Cliente	2.500,00
1.1.1.3 Bancos Locales	6.040,13
1.1.1.3.3 Produbanco 02005201078	9,33
1.1.1.3.4 Banco Guayaquil 0041267267	5.700,23
1.1.1.3.5 Banco Bolivariano 5005096832	27,47
1.1.1.3.6 Banco del Austro 0017821776	7,75
1.1.1.3.7 Banco Pacifico 07595077	3,42
1.1.1.3.8 Banco Pichincha 3280515104	100,76
1.1.1.3.12 Cooperativa JEP 406171270800	8,88
1.1.1.3.13 Banco DelBank 10014534	182,29
1.1.1.4 Bancos Exterior	22.947,95
1.1.1.4.1 Terrabank 1297911206	21.135,12
1.1.1.4.2 Banísi Panama 100-4-934150	1.354,48
1.1.1.4.3 BBP BANK 01-402-00357-7	458,35
1.1.2 Activos Financieros	11.003.019,99
1.1.2.1 Activos Financieros con cambios en resultados	255.574,00
1.1.2.1.1 Homelaw Asesores Legales Inmobiliarios S.A.	40.400,00
1.1.2.1.2 Servicios de Administración Servihabitat US S.A.	799,00
1.1.2.1.3 Bienes Raíces e Inversiones de Capital Brikapital S.A.	214.375,00
1.1.2.1.3.1 Acciones Disponibles	214.375,00
1.1.2.5 Cuentas por Cobrar	8.552.495,26
1.1.2.5.1 Clientes Comerciales	894.427,07
1.1.2.5.5 Compañías Relacionadas	7.774.518,19
1.1.2.5.5.1 Proyectos	7.962.679,92
1.1.2.5.5.2 Reembolso Proyectos	11.838,27
1.1.2.5.6 (-) Costo Amortizado en Cuentas por Cobrar Corrientes	-316.450,00
1.1.2.7 Otras Cuentas por Cobrar	2.194.950,73
1.1.2.7.1 Otras cuentas por cobrar no relacionadas corrientes	2.194.950,73
1.1.3 Inventario	166.028,36
1.1.3.7 Mercaderías en Tránsito	166.028,36
1.1.3.7.1 Importación Encofrado FO	166.028,36
1.1.3.7.1.2 Importación Encofrado YG	166.028,36
1.1.4 Servicios y otros Pagos Anticipados	2.301.533,31
1.1.4.3 Anticipo a Proveedores	2.177.184,80
1.1.4.3.1 Anticipo Proveedores	2.177.184,80
1.1.4.4 Otros Anticipos Entregados	124.348,51
1.1.5 Activos por Impuestos Corrientes	17.136,53
1.1.5.1 IVA sobre Compras	10.304,10
1.1.5.1.1 IVA en Compras	10.304,10
1.1.5.3 Retenciones en la Fuente del Impuesto a la Renta	6.832,43
1.1.5.3.2 2% Servicios a Favor	0,06
1.1.5.3.3 8% Honorarios, Arrendamientos, Docencia, Deportistas a Favor	1.588,35
1.1.5.3.9 1.75% Bienes Muebles de Naturaleza Corporal a Favor	3.110,46
1.1.5.3.15 3% Servicios a favor	2.133,56
1.1.7 Otros Activos Corrientes	0,00
1.2 Activos No Corrientes	33.019.614,30
1.2.1 Propiedad, Planta y Equipos	2.010.793,83
1.2.1.1 Terrenos	791.603,82
1.2.1.2 Edificios	1.358.664,35
1.2.1.6 Maquinarias y Equipos	220.000,00
1.2.1.7 Equipos de Computación	2.659,00
1.2.1.8 Vehículos, equipos de transporte y equipo caminero móvil	163.953,20
1.2.1.11 (-) Depreciación Acumulada Propiedades, Planta y Equipo	-526.084,54
1.2.2 Propiedades de Inversión	739.300,00
1.2.2.2 Edificios de Inversión	739.300,00
1.2.3 Activos Biológicos	0,00
1.2.4 Intangibles	0,00
1.2.4.2 Marcas, Patentes, Derechos de Llave, Cuotas Patrimoniales	358.980,23
1.2.4.4 (-) Amortización Acumulada de Activos Intangibles	-358.980,23
1.2.5 Activos por Impuestos Diferidos	606.196,50
1.2.5.1 Activo por impuesto diferido Jubilación	16.389,96
1.2.5.2 Activo por impuesto diferido Desahucio	10.672,44
1.2.5.3 Activo por impuesto diferido costo amortizado	567.314,92
1.2.5.4 Activo por impuesto diferido Derecho de Uso	1.662,18
1.2.5.5 Activo por impuesto diferido deterioro	10.157,00

1.2.6	Activos Financieros No Corrientes	29.576.428,73
1.2.6.1	Activos Financieros mantenidos hasta el Vencimiento No Corrientes	31.847.428,29
1.2.6.1.1	CxC Buisstop	1.273.610,08
1.2.6.1.2	Proyectos por Cobrar No Corrientes	12.377.750,28
1.2.6.1.3	CxC Fideicomiso OH	1.600.190,55
1.2.6.1.4	CxC Fideicomiso EPIQ	1.691.500,00
1.2.6.1.5	CxC PIFOWAREHOUSE	14.128.444,22
1.2.6.1.6	CxC FIDEICOMISO POR ADELCA	775.933,16
1.2.6.2	(-) Deterioro de Activos Financieros hasta el Vencimiento No Corrientes	-318.188,89
1.2.6.4	(-) Costo Amortizado en Cuentas por Cobrar No Corrientes	-1.952.810,67
1.2.7	Otros Activos No Corrientes	86.895,24
1.2.7.1	Derecho de Uso Arriendos No Corriente	228.362,51
1.2.7.2	(-) Depreciacion Activos Derecho de Uso Arriendos No Corriente	-152.751,47
1.2.7.3	Provision Intereses Inst. No Financieras	11.284,20
2	Pasivos	36.461.825,31
2.1	Pasivo Corriente	7.264.342,32
2.1.3	Cuentas y Documentos por Pagar	1.152.517,83
2.1.3.1	Cuentas por Pagar	1.152.517,83
2.1.3.1.1	Proveedores	1.108.726,56
2.1.3.1.3	Sobregiro Ocasional	43.791,27
2.1.4	Obligaciones Con Instituciones Financieras	1.863.331,18
2.1.4.1	Obligaciones con Instituciones Financieras Locales	1.727.776,73
2.1.4.1.2	Préstamo Produbanco Epiq	1.681.216,50
2.1.4.1.4	Préstamo Banco Internacional	46.560,23
2.1.4.3	Tarjeta de crédito (Pago)	135.554,45
2.1.4.3.2	American Express Banco Guayaquil	53.896,27
2.1.4.3.4	Visa Banco Bolivariano	81.658,18
2.1.5	Provisiones	93.415,70
2.1.5.1	Provisiones Locales	93.415,70
2.1.5.1.2	Provisiones	93.415,70
2.1.7	Otras Obligaciones Corrientes	225.025,07
2.1.7.1	Retenciones del I.E.S.S.	7.040,57
2.1.7.1.1	Aportes Patronales IESS por Pagar	4.968,00
2.1.7.1.2	Prestamos Quirografarios	2.072,57
2.1.7.2	Retenciones en la Fuente de Impuestos a la Renta	15.433,65
2.1.7.2.3	304 A 10% Comisiones y demás pagos por servicios predomina intele:	577,95
2.1.7.2.4	421 25% Extranjeros No Residentes	3.372,92
2.1.7.2.5	303 10% Honorarios Profesionales y Dietas	2.475,00
2.1.7.2.8	3440 2.75% Servicios	233,56
2.1.7.2.9	312 1.75% Bienes Muebles de Naturaleza Corporal	89,85
2.1.7.2.13	352 Retenciones Relacion Dependencia	7.579,55
2.1.7.2.17	320 10% Arrendamientos	416,00
2.1.7.2.31	303A 3% Servicios profesionales prestados por Sociedades	688,82
2.1.7.3	Retenciones del Impuesto al Valor Agregado	8.698,42
2.1.7.3.1	30% Bienes	231,04
2.1.7.3.2	70% Servicios	2.984,17
2.1.7.3.3	100% Honorarios, Arrendamientos	5.203,10
2.1.7.3.6	20% Servicios (Contribuyentes Especiales)	280,11
2.1.7.4	IVA Sobre Ventas	82.586,93
2.1.7.4.1	IVA en Ventas	82.586,93
2.1.7.5	Impuestos por Pagar	63.292,98
2.1.7.5.1	Impuesto a la Renta Cía.	63.292,98
2.1.7.5.1.2	Facilidades de Pago Impuesto a la Renta	63.292,98
2.1.7.6	Beneficios Sociales por Pagar	38.074,57
2.1.7.6.1	Décimo Tercer Sueldo por Pagar	13.333,36
2.1.7.6.2	Décimo Cuarto Sueldo por Pagar	465,84
2.1.7.6.3	Vacaciones por Pagar	24.275,37
2.1.7.7	Nominas	9.897,95
2.1.7.7.1	Sueldos por Pagar	9.897,95
2.1.8	Cuentas por Pagar Diversas/Relacionadas	1.968.249,11
2.1.8.2	Cuenta por Pagar Funcionarios y/o Empleados	138.318,95
2.1.8.3	Cuenta por Pagar Compañías Relacionadas	1.793.267,92
2.1.8.3.1	Proyectos por Pagar Corrientes	1.793.267,92
2.1.8.7	Cuenta por Pagar No Relacionadas	36.662,24
2.1.8.7.2	Fybeca	9.600,00
2.1.8.7.3	Por pagar no relacionadas	27.062,24
2.1.10	Anticipos de Clientes	1.910.609,98
2.1.10.1	Anticipo de Clientes	1.411.939,15
2.1.10.2	Anticipo de Dividendos Brikapital	31.344,64
2.1.10.3	Anticipo Wilson Rojas	418.500,00
2.1.10.7	Anticipo Importaciones Encofrado YG	48.826,19
2.1.12	Porción Corriente de Provisiones por Beneficios a Empleados	0,00
2.1.13	Otros Pasivos Corrientes	51.193,45
2.1.13.1	Pasivo por Derecho de Uso	51.193,45
2.2	Pasivo No Corriente	29.197.482,99

2.2.1	Pasivos por Contratos de Arrendamiento Financiero	25.730,14
2.2.2	Cuentas y Documentos por Pagar	0,00
2.2.3	Obligaciones con Instituciones Financieras	8.866.728,12
2.2.3.1	Obligaciones con Instituciones Financieras Locales No Corrientes	8.866.728,12
2.2.3.1.2	Préstamo Banco Bolivariano No Corriente	38.100,00
2.2.3.1.4	Préstamo Produbanco Oh No Corriente	458.616,39
2.2.3.1.5	Préstamo Banco Bolivariano No Corriente	4.182.475,00
2.2.3.1.6	Préstamo Banco Amazonas 1 No Corriente	1.011.796,58
2.2.3.1.7	Préstamo Banco Amazonas 2 No Corriente	3.000.000,00
2.2.3.1.8	Préstamo Cooperativa Jep	175.740,15
2.2.4	Cuenta por Pagar Diversas/Relacionadas	19.036.838,72
2.2.4.3	Cuenta por Pagar Compañías Relacionadas No Corriente	19.036.838,72
2.2.4.3.1	Proyectos por Pagar No Corrientes	4.247.512,91
2.2.4.3.2	Proyectos Terrabank	7.296.184,40
2.2.4.3.3	(-) Costo Amortizado en Cuentas por Pagar	-1.639.621,64
2.2.4.3.4	Cuentas por pagar Fideicomiso por PIFOWAREHOUSE	8.356.829,89
2.2.4.3.5	Cuentas por pagar Fideicomiso ADELCA	775.933,16
2.2.7	Provisiones por Beneficios a Empleados	122.269,27
2.2.7.1	Jubilación Patronal No Corriente	72.788,23
2.2.7.2	Otros Beneficios No Corrientes Para los Empleados	49.481,04
2.2.7.2.1	Desahucio No Corriente	49.481,04
2.2.8	Pasivo Diferido	411.603,49
2.2.8.2	Pasivos por Impuestos Diferidos	411.603,49
2.2.8.2.1	Pasivo por impuesto diferido costo amortizado	409.905,67
2.2.8.2.4	Pasivo por impuesto diferido Desahucio	1.697,82
2.2.9	Otros Pasivos No Corrientes	734.313,25
2.2.9.1	CxP Finance Venture	734.313,25
3	Patrimonio	10.077.495,26
3.1	Patrimonio Atribuible a Propietarios	10.077.495,26
3.1.1	Capital Social	1.021.800,00
3.1.1.1	Capital Social suscrito o pagado	1.021.800,00
3.1.2	Aportes de Socios o Accionistas para Futura Capitalización	5.771.614,33
3.1.2.1	Aportes de Accionistas Futuras Capitalizaciones	5.771.614,33
3.1.4	Reservas	195.824,78
3.1.4.1	Legal	5.621,71
3.1.4.4	Reserva por Avaluo de Inmuebles	190.203,07
3.1.5	Otros Resultados Integrales	2.094,01
3.1.5.5	Ganancias y Perdidas Actuariales	2.094,01
3.1.6	Resultados Acumulados	1.848.882,96
3.1.6.3	Ganancias Acumuladas	1.848.882,96
3.1.7	Resultado del Ejercicio	1.237.279,18
3.1.7.1	Resultados del Ejercicio	1.237.279,18
3.2	Participación No Controladas	0,00
	Resultado del Ejercicio	1.237.279,18

Firmado electrónicamente por:
TOMMY CARLOS
CAMILO
SCHWARZKOPF
PEISACH

GERENTE GENERAL

Firmado electrónicamente por:
TERESA RUTH
GANDAGOYA RAMOS
Validar electrónicamente con Firmat

CONTADOR

Se otorgó ante mí, en fe de ello confiero esta **SEGUNDA COPIA CERTIFICADA**, de la escritura pública de **DECLARACIÓN JURAMENTADA** que otorga: **URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.**, debidamente sellada rubricada y firmada en Quito, hoy veintisiete (27) de octubre del 2025.



Ab. Manuel Abdón Pérez Acuña
NOTARIO SEPTUAGÉSIMO SÉPTIMO DEL CANTÓN QUITO

**ESPACIO
EN
BLANCO**

PAGINA
EN
BLANCO

ANEXO 2:
CERTIFICADO DE
MONTO MAXIMO A
EMITIR

CERTIFICACIÓN DEL MONTO MÁXIMO DE EMISIÓN

Yo, **Tommy Carlos Schwarzkopf Peisach**, en mi calidad de Representante Legal de **COMPAÑÍA URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.**, declaro y certifico, según los registros contables al **31 de julio del 2025**, que la compañía mantiene un monto Máximo a emitir:

MONTO MÁXIMO DE LA EMISIÓN		
AL 31 DE JULIO DEL 2025		MONTO
+	TOTAL ACTIVOS DEL EMISOR	46.539.320,57
-	ACTIVOS DIFERIDOS	-
-	IMPUESTOS DIFERIDOS	606.196,50
-	ACTIVOS GRAVADOS	2.010.793,83
-	ACTIVOS EN LITIGIO	-
-	IMPUGNACIONES TRIBUTARIAS	-
-	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR PROVENIENTES DE DERECHOS FIDUCIARIOS A CUALQUIER TÍTULO, EN LOS CUALES EL PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTÉ COMPUESTO POR BIENES GRAVADOS	-
-	SALDO DE LOS VALORES DE RENTA FIJA EMITIDOS POR EL EMISOR Y NEGOCIADOS EN EL MERCADO DE VALORES, PARA EL CASO DE EMISIONES DE CORTO PLAZO CONSIDÉRESE EL TOTAL AUTORIZADO COMO SALDO EN CIRCULACIÓN / MONTO NO REDIMIDO DE OBLIGACIONES EN CIRCULACIÓN	-
-	CUENTAS POR COBRAR CON PERSONAS JURÍDICAS RELACIONADAS ORIGINADAS POR CONCEPTOS AJENOS A SU OBJETO SOCIAL	-
-	INVERSIONES EN ACCIONES EN COMPAÑÍAS NACIONALES O EXTRANJERAS QUE NO COTICEN EN BOLSA O EN MERCADOS REGULADOS Y ESTÉN VINCULADOS CON EL EMISOR EN LOS TÉRMINOS DE LA LEY DE MERCADO DE VALORES Y SUS NORMAS COMPLEMENTARIAS	-
	TOTAL DE ACTIVOS MENOS DEDUCCIONES	43.922.330,24
	80% DEL TOTAL DE ACTIVOS CON DEDUCCIONES (MONTO MÁXIMO A EMITIR)	35.137.864,19

Declaro que la información antes descrita es veraz en su totalidad. Sin otro particular me suscribo.


Tommy Carlos Schwarzkopf Peisach
 Gerente General
 URIBE Y SCHWARZKOPF CALIFICADORA DE RIESGOS
 INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

ANEXO 3: CALIFICACIÓN DE RIESGO

CERTIFICA

Que el Comité de Calificación de Riesgo No. 239-2025, celebrado el 10 de septiembre de 2025, con el análisis de la información financiera al 31 de julio de 2025, acordó asignar la siguiente categoría de calificación a la Primera Emisión de Obligaciones a Largo Plazo de

**Uribe y Schwarzkopf
Ingenieros y Arquitectos S. A.**

AA+

Categoría AA: *Corresponde a los valores cuyos emisores y garantes tienen una muy buena capacidad del pago de capital e intereses, en los términos y plazos pactados, la cual se estima no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor y su garante, en el sector al que pertenecen y en la economía en general.*

El signo más (+) indicará que la calificación podría subir hacia su inmediata superior, mientras que el signo menos (-) advertirá descenso a la categoría inmediata inferior.



Yoel Acosta
Gerente General

"La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de la misma, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. Las calificaciones de PCR – PACIFIC CREDIT RATING constituyen una evaluación sobre el riesgo involucrado y una opinión sobre la calidad crediticia, y la misma no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio."

Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A.

Comité No.: 239-2025	Fecha de Comité: 10 de septiembre de 2025
Informe con Estados Financieros No Auditados al 31 de julio de 2025	Quito - Ecuador

Equipo de Análisis

Lic. Paúl Villafuerte

pvillafuerte@ratingspcr.com

(593) 24501-643

Calificación

AA+

Significado de la Calificación

Corresponde a los valores cuyos emisores y garantes tienen una muy buena capacidad del pago de capital e intereses, en los términos y plazos pactados, la cual se estima no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor y su garante, en el sector al que pertenecen y en la economía en general.

A las categorías descritas se pueden asignar los signos más (+) o menos (-) para indicar su posición relativa dentro de la respectiva categoría.

Instrumento Calificado	Calificación	No. Inscripción	Resolución SCVS
Primera Emisión de Obligaciones a Largo Plazo	AA+	N/A	N/A

"La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de la misma, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. Las calificaciones de la Calificadora de Riesgos PACIFIC CREDIT RATING S. A. constituyen una evaluación sobre el riesgo involucrado y una opinión sobre la calidad crediticia, y, la misma no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio."

Racionalidad

El Comité de Calificación PCR acordó asignar la calificación de "AA+" a la Primera Emisión de Obligaciones a Largo Plazo de Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A., con información al 31 de julio de 2025. La calificación se fundamenta en el liderazgo de la empresa y su amplia experiencia de más de 50 años en el sector inmobiliario. A la fecha de corte, la compañía presenta una mayor utilidad neta debido a la eficiencia en gastos y al aumento de ingresos, aunque sus indicadores de rentabilidad son menores por el crecimiento de los activos y el patrimonio. El apalancamiento se mantiene en una posición favorable frente a su promedio histórico y ha mejorado desde julio de 2024, mientras que la liquidez, si bien se redujo interanualmente, permanece por encima de la unidad. La emisión está respaldada por una Garantía General, un encargo fiduciario y un límite de endeudamiento del 85,00%.

Resumen Ejecutivo

- Liderazgo en el sector inmobiliario:** Con más de cincuenta años de experiencia en el sector inmobiliario, Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A. se ha consolidado como la empresa líder de su sector. Su fortaleza radica en una visión integral que abarca desde el diseño y la promoción hasta la gestión y el mantenimiento de proyectos de alto impacto en Quito, Guayaquil, Cumbayá y Tumbaco. La empresa fundamenta su éxito en pilares estratégicos como la innovación arquitectónica, la sostenibilidad y una profunda integración urbana. Este enfoque no solo genera espacios con un elevado valor económico y social, sino también reafirma su sólida trayectoria y su capacidad para ofrecer soluciones inmobiliarias completas y de vanguardia, garantizando un servicio integral y de excelencia a sus clientes.
- Modelo de Negocio:** La empresa actúa como Promotor, buscando el correcto desarrollo de los proyectos, y también como Gerente de Proyecto, rol en el cual es contratada por fideicomisos o compañías específicas para coordinar la administración y el financiamiento. Históricamente, ha gestionado la obtención de recursos a través de instituciones financieras y otras formas; no obstante, actualmente busca diversificar sus fuentes de fondeo en el Mercado de Valores con el presente instrumento. Es importante destacar que la propiedad de los proyectos recae en dichos fideicomisos o empresas, no directamente en la compañía, por lo que su modelo de negocio se basa exclusivamente en la generación de ingresos por la prestación de servicios.
- Incremento de la utilidad aunque inferiores indicadores de rentabilidad:** A la fecha de corte, la empresa registró una utilidad neta superior a la de julio de 2024, resultado que se atribuye principalmente a mayores ingresos operacionales, una reducción en los gastos operativos y menores gastos financieros a nivel interanual. No obstante, a pesar de este incremento en la utilidad, los indicadores de rentabilidad ROE y ROA presentaron contracciones respecto al periodo similar de 2024. Esta situación se explica por un considerable aumento en los activos y pasivos como parte de una estrategia de concentración de cuentas de sus proyectos en la empresa, lo que incrementó las cuentas por cobrar y por pagar con relacionadas y afectó el ROA. De manera similar, el patrimonio creció 1,75 veces en comparación con julio de 2024, debido a un aumento en los aportes para futuras capitalizaciones, impactando negativamente el ROE.
- Mejores niveles de cobertura en relación con el EBITDA:** A julio de 2025, el EBITDA de Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A. mostró una mejora considerable en comparación con el mismo periodo de 2024, impulsado por un sólido aumento en los ingresos y una gestión eficiente de los gastos operativos. En consecuencia, la cobertura de la deuda financiera, tanto de corto plazo como total, presentó una mejora, a pesar del incremento interanual de la deuda financiera total. Además, este último indicador fue favorecido por una reducción considerable de la deuda a corto plazo, lo cual es coherente con las necesidades de financiamiento de la empresa para la ejecución de sus proyectos.
- Niveles de apalancamiento favorables:** La principal fuente de financiamiento de la empresa proviene de sus compañías relacionadas, seguida por la deuda con entidades financieras. Aunque la deuda financiera total ha crecido, principalmente en el largo plazo, el nivel de apalancamiento se redujo debido a que el incremento del patrimonio fue más acentuado que el del pasivo. Adicionalmente, el indicador de deuda financiera sobre EBITDA refleja una mejor posición, puesto que la compañía necesitaría 3,11 años para cumplir con sus obligaciones financieras, lo que representa una mejora tanto a nivel interanual como en relación con su promedio histórico.

- **Liquidez superior a la unidad aunque inferior a nivel interanual:** A la fecha de corte, la empresa mantuvo un indicador de liquidez general superior a la unidad; sin embargo, este se ubicó por debajo de su desempeño histórico registrado entre 2020 y 2024. Adicionalmente, se observó una reducción interanual en dicho indicador, afectado por un decrecimiento del activo corriente en mayor proporción al pasivo corriente, lo que también se reflejó en un deterioro del capital de trabajo. No obstante, es importante mencionar que el flujo operativo fue positivo, aunque insuficiente para cubrir las actividades de inversión y financiamiento, mermando parcialmente la liquidez disponible en caja y bancos.
- **Compromiso adicional de la presente emisión:** Para el presente instrumento, el primero que inscribe en el mercado de valores Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A., se han establecido los resguardos de ley y garantía general pertinentes. Adicionalmente, con el objetivo de ofrecer mayor seguridad a los inversionistas, la emisión contemple un compromiso adicional, que consiste en la constitución de un encargo fiduciario para mantener un depósito de garantía equivalente al interés a pagar en la próxima cuota.

Características del Instrumento						
Emisor	Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A.					
Monto de la Emisión	US\$ 15'000.000,00					
Unidad Monetaria	Dólares de los Estados Unidos de América.					
Características Generales	Clase	Monto a Emitir	Plazo	Tasa Anual	Pago de interés	Pago de capital
	A	US\$ 7.500.000,00	1.080 días	9,50%	Trimestral	Semestral con un año de gracia
	B	US\$ 7.500.000,00	1.800 días	9,75%		

Fuente: Prospecto de Oferta Pública / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

Atentamente,



Firmado electrónicamente por:
**YOEL ALEJANDRO
ACOSTA MUÑOZ**

Validar únicamente con FirmaEC

Econ. Yoel Acosta
Gerente General
Calificadora de Riesgo Pacific Credit Rating S. A.

Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A.

Comité No.: 239-2025	Fecha de Comité: 10 de septiembre de 2025
Informe con Estados Financieros No Auditados al 31 de julio de 2025	Quito - Ecuador
Equipo de Análisis	

Lic. Paúl Villafuerte

pvillauforte@ratingspcr.com

(593) 24501-643

Calificación

AA+

Significado de la Calificación

Corresponde a los valores cuyos emisores y garantes tienen una muy buena capacidad del pago de capital e intereses, en los términos y plazos pactados, la cual se estima no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor y su garante, en el sector al que pertenecen y en la economía en general.

A las categorías descritas se pueden asignar los signos más (+) o menos (-) para indicar su posición relativa dentro de la respectiva categoría.

Instrumento Calificado	Calificación	No. Inscripción	Resolución SCVS
Primera Emisión de Obligaciones a Largo Plazo	AA+	N/A	N/A

"La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de la misma, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. Las calificaciones de la Calificadora de Riesgos PACIFIC CREDIT RATING S. A. constituyen una evaluación sobre el riesgo involucrado y una opinión sobre la calidad crediticia, y, la misma no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio."

Racionalidad

El Comité de Calificación PCR acordó asignar la calificación de "AA+" a la Primera Emisión de Obligaciones a Largo Plazo de Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A., con información al 31 de julio de 2025. La calificación se fundamenta en el liderazgo de la empresa y su amplia experiencia de más de 50 años en el sector inmobiliario. A la fecha de corte, la compañía presenta una mayor utilidad neta debido a la eficiencia en gastos y al aumento de ingresos, aunque sus indicadores de rentabilidad son menores por el crecimiento de los activos y el patrimonio. El apalancamiento se mantiene en una posición favorable frente a su promedio histórico y ha mejorado desde julio de 2024, mientras que la liquidez, si bien se redujo interanualmente, permanece por encima de la unidad. La emisión está respaldada por una Garantía General, un encargo fiduciario y un límite de endeudamiento del 85,00%.

Resumen Ejecutivo

- Liderazgo en el sector inmobiliario:** Con más de cincuenta años de experiencia en el sector inmobiliario, Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A. se ha consolidado como la empresa líder de su sector. Su fortaleza radica en una visión integral que abarca desde el diseño y la promoción hasta la gestión y el mantenimiento de proyectos de alto impacto en Quito, Guayaquil, Cumbayá y Tumbaco. La empresa fundamenta su éxito en pilares estratégicos como la innovación arquitectónica, la sostenibilidad y una profunda integración urbana. Este enfoque no solo genera espacios con un elevado valor económico y social, sino también reafirma su sólida trayectoria y su capacidad para ofrecer soluciones inmobiliarias completas y de vanguardia, garantizando un servicio integral y de excelencia a sus clientes.
- Modelo de Negocio:** La empresa actúa como Promotor, buscando el correcto desarrollo de los proyectos, y también como Gerente de Proyecto, rol en el cual es contratada por fideicomisos o compañías específicas para coordinar la administración y el financiamiento. Históricamente, ha gestionado la obtención de recursos a través de instituciones financieras y otras formas; no obstante, actualmente busca diversificar sus fuentes de fondeo en el Mercado de Valores con el presente instrumento. Es importante destacar que la propiedad de los proyectos recae en dichos fideicomisos o empresas, no directamente en la compañía, por lo que su modelo de negocio se basa exclusivamente en la generación de ingresos por la prestación de servicios.
- Incremento de la utilidad aunque inferiores indicadores de rentabilidad:** A la fecha de corte, la empresa registró una utilidad neta superior a la de julio de 2024, resultado que se atribuye principalmente a mayores ingresos operacionales, una reducción en los gastos operativos y menores gastos financieros a nivel interanual. No obstante, a pesar de este incremento en la utilidad, los indicadores de rentabilidad ROE y ROA presentaron contracciones respecto al periodo similar de 2024. Esta situación se explica por un considerable aumento en los activos y pasivos como parte de una estrategia de concentración de cuentas de sus proyectos en la empresa, lo que incrementó las cuentas por cobrar y por pagar con relacionadas y afectó el ROA. De manera similar, el patrimonio creció 1,75 veces en comparación con julio de 2024, debido a un aumento en los aportes para futuras capitalizaciones, impactando negativamente el ROE.
- Mejores niveles de cobertura en relación con el EBITDA:** A julio de 2025, el EBITDA de Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A. mostró una mejora considerable en comparación con el mismo periodo de 2024, impulsado por un sólido aumento en los ingresos y una gestión eficiente de los gastos operativos. En consecuencia, la cobertura de la deuda financiera, tanto de corto plazo como total, presentó una mejora, a pesar del incremento interanual de la deuda financiera total. Además, este último indicador fue favorecido por una reducción considerable de la deuda a corto plazo, lo cual es coherente con las necesidades de financiamiento de la empresa para la ejecución de sus proyectos.
- Niveles de apalancamiento favorables:** La principal fuente de financiamiento de la empresa proviene de sus compañías relacionadas, seguida por la deuda con entidades financieras. Aunque la deuda financiera total ha crecido, principalmente en el largo plazo, el nivel de apalancamiento se redujo debido a que el incremento del patrimonio fue más acentuado que el del pasivo. Adicionalmente, el indicador de deuda financiera sobre EBITDA refleja una mejor posición, puesto que la compañía necesitaría 3,11 años para cumplir con sus obligaciones financieras, lo que representa una mejora tanto a nivel interanual como en relación con su promedio histórico.

- **Liquidez superior a la unidad aunque inferior a nivel interanual:** A la fecha de corte, la empresa mantuvo un indicador de liquidez general superior a la unidad; sin embargo, este se ubicó por debajo de su desempeño histórico registrado entre 2020 y 2024. Adicionalmente, se observó una reducción interanual en dicho indicador, afectado por un decrecimiento del activo corriente en mayor proporción al pasivo corriente, lo que también se reflejó en un deterioro del capital de trabajo. No obstante, es importante mencionar que el flujo operativo fue positivo, aunque insuficiente para cubrir las actividades de inversión y financiamiento, mermando parcialmente la liquidez disponible en caja y bancos.
- **Compromiso adicional de la presente emisión:** Para el presente instrumento, el primero que inscribe en el mercado de valores Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A., se han establecido los resguardos de ley y garantía general pertinentes. Adicionalmente, con el objetivo de ofrecer mayor seguridad a los inversionistas, la emisión contemple un compromiso adicional, que consiste en la constitución de un encargo fiduciario para mantener un depósito de garantía equivalente al interés a pagar en la próxima cuota.

Factores Claves

Factores que podrían mejorar la calificación:

- Mantener el liderazgo en el mercado que se traduzca en un incremento de ingresos operacionales.
- Estabilidad y mejora en los indicadores de rentabilidad.
- Conservar niveles adecuados de liquidez sobre la unidad.
- Mantener sus altos flujos de EBITDA que se traduzca en niveles óptimos de cobertura respecto a sus obligaciones.
- Priorizar una cartera saludable con bajas probabilidades impago.
- Cumplir en tiempo y forma con los requerimientos del ente de control en periodos consecutivos.

Factores que podrían desmejorar en la calificación:

- Decrecimiento sostenido de la utilidad de la empresa que afecte a los indicadores de rentabilidad.
- Aumento desmedido de su nivel de endeudamiento.
- Reducción de flujos que no permitan cumplir en tiempo y forma con las obligaciones de la empresa.
- Mantener un bajo nivel de cobertura tanto de su deuda como de sus gastos financieros con relación a su EBITDA.
- Deterioro de la cartera, que pueda afectar los flujos de la empresa, y por ende, el cumplimiento de sus obligaciones.
- Incumplimiento en el pago del instrumento evaluado.

Riesgos Previsibles Futuros

- Dado que el sector donde opera la compañía está directamente ligado a la economía del país, la empresa se encuentra expuesta a diversos riesgos macroeconómicos. Si bien estos factores no son controlables, su impacto puede ser mitigado mediante la implementación de estrategias que permitan flexibilizar las operaciones.
- Al ejecutar varios proyectos de forma simultánea, la empresa se expone a un riesgo de impago de los proyectos que podría impactar sus flujos de caja desde dos perspectivas. Primero, retrasos en la finalización de las obras podrían postergar los ingresos por ventas y presionar la liquidez. Segundo, la comercialización simultánea de múltiples proyectos podría saturar la demanda del mercado. Sin embargo, la compañía mitiga de manera importante este riesgo a través de su consolidada imagen y reputación en el sector, lo cual favorece una absorción más estable de sus productos inmobiliarios; además de la planificación y viabilidad que analizan previo a poner en marcha un nuevo proyecto.

Aspectos de la Calificación

Contexto Macroeconómico¹

La economía ecuatoriana mostró un repunte interanual del +3,4% en el primer trimestre de 2025, según reporta el Banco Central del Ecuador. Esta recuperación sigue a una contracción del -0,93% registrada en 2024, año marcado por un entorno adverso que incluyó inestabilidad política, una severa crisis energética y una débil inversión privada. El PIB nominal preliminar para 2024 alcanzó los US\$ 124.676 millones, reflejando una recuperación parcial de la actividad económica, pero todavía lejos del dinamismo sostenido necesario para cerrar brechas estructurales.

A nivel sectorial, el comercio, la manufactura no alimenticia y la construcción evidenciaron un comportamiento débil, reflejando la baja demanda interna y la postergación de proyectos de inversión. En contraste, sectores como la minería y las exportaciones no petroleras, especialmente el camarón y los minerales metálicos, se consolidaron como ejes de estabilidad. No obstante, el mercado laboral mostró un deterioro: según cifras del INEC, la tasa de desempleo se ubicó en 3,5% en junio de 2025, mientras que el empleo pleno disminuyó y el subempleo aumentó, con mayor intensidad en zonas urbanas y periurbanas.

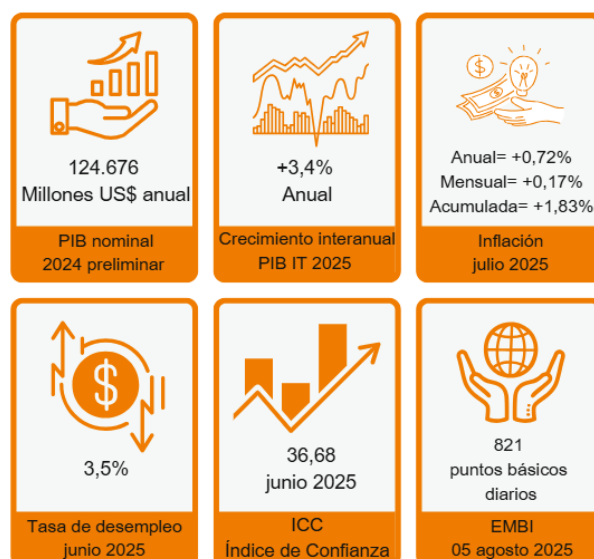
Por su parte, la inflación se mantuvo relativamente controlada ya que, hasta julio de 2025, el BCE reportó una variación mensual del +0,17%, una inflación acumulada de +1,83% y una tasa anual de +0,72%. Sin embargo, el poder adquisitivo de los hogares continuó deteriorándose, en parte por el alza del IVA aplicada en el primer semestre del año y por la reducción de los ingresos reales. Esta situación impactó negativamente en el consumo privado, que sigue siendo uno de los motores más relevantes de la demanda agregada.

El Índice de Confianza del Consumidor (ICC), publicado por el BCE, alcanzó un nivel de 36,68 puntos en junio de 2025, lo que refleja una leve mejora con respecto a trimestres anteriores, aunque aún se mantiene en terreno de desconfianza. A pesar de un entorno más estable tras la reelección presidencial, la inversión privada sigue siendo cautelosa ante la persistencia de riesgos fiscales, la necesidad de reformas estructurales y un marco institucional todavía frágil.

Según las últimas proyecciones del Fondo Monetario Internacional (FMI), publicadas en el *World Economic Outlook Update* de abril de 2025, se estima que el PIB de Ecuador crecerá un +1,7% en 2025. Por su parte, el Banco Mundial, en su informe *Global Economic Prospects* de junio de 2025, prevé un crecimiento de +1,9% para el mismo año. Estas proyecciones se fundamentan en la recuperación gradual del sector eléctrico tras la crisis de 2024, un entorno político más estable posterior a la reelección presidencial, y la expectativa de una reactivación moderada de la inversión pública y privada. A pesar de estos elementos favorables, el consumo privado seguirá limitado por un mercado laboral frágil y por la lenta recomposición del ingreso disponible de los hogares.

Las condiciones externas seguirán siendo claves en la evolución de la economía ecuatoriana. Factores como los precios del petróleo, el acceso a financiamiento internacional y las tensiones comerciales globales marcarán el ritmo fiscal y la sostenibilidad macroeconómica. Se espera que la consolidación de proyectos mineros y la expansión de exportaciones no tradicionales contribuya a una recuperación gradual en los próximos trimestres, aunque aún limitada por la estrechez fiscal y el contexto global volátil. El riesgo país (EMBI) se ubicó en 821 puntos básicos al 5 de agosto de 2025, de acuerdo con el BCE, lo cual refleja una percepción aún elevada de riesgo soberano.

¹ Las cifras utilizadas para este análisis son las últimas publicadas por el Banco Central del Ecuador.



Fuente: Banco Central del Ecuador / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

Panorama macroeconómico general

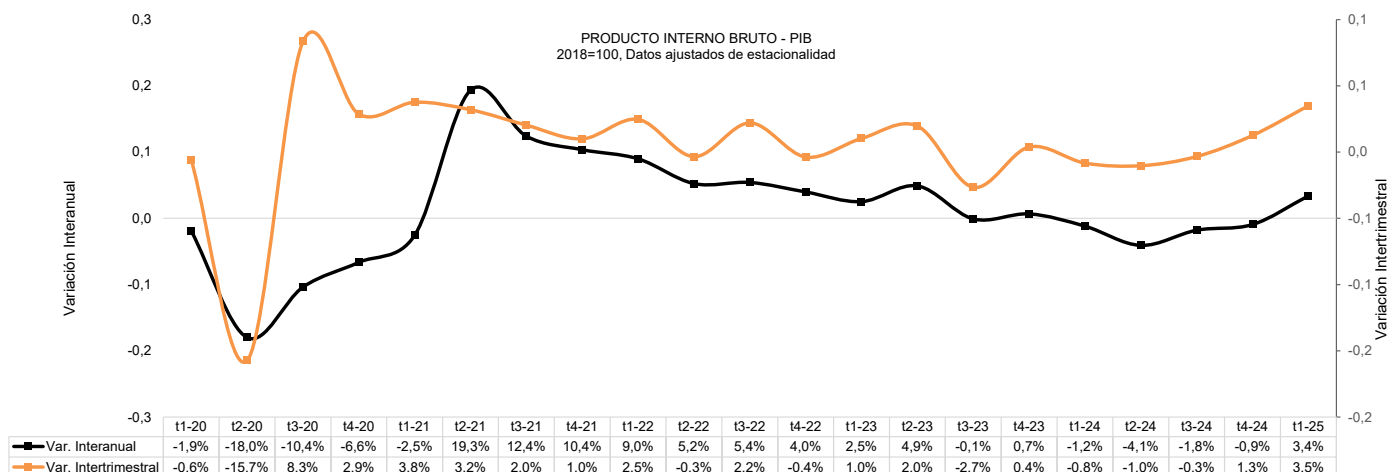
Desde inicios de 2020, la economía ecuatoriana enfrentó una contracción significativa debido al impacto de la pandemia por COVID-19. El cierre de fronteras, el confinamiento obligatorio y la paralización de las actividades productivas llevaron a una caída abrupta del Producto Interno Bruto (PIB). Según datos del Banco Central del Ecuador (BCE), el PIB se redujo en aproximadamente -6,6% al cierre de ese año, afectado principalmente por la caída del consumo interno, la inversión y las exportaciones no petroleras.

Durante 2021 se registró una recuperación económica notable, impulsada por el efecto rebote posterior a la pandemia, la reapertura de la economía, la campaña de vacunación y un entorno externo favorable, especialmente por el incremento de los precios del petróleo. El BCE reportó un crecimiento económico del +10,4% en 2021, destacándose el dinamismo en los sectores de comercio, construcción y manufactura alimenticia. Sin embargo, parte de este crecimiento respondió al efecto estadístico de comparación con una base baja del año anterior.

En 2022 se consolidó una senda de crecimiento moderado, con una expansión anual del PIB del +4,0%, según cifras del BCE. La minería, las exportaciones no tradicionales y el consumo privado fueron los principales motores de esta evolución. No obstante, factores internacionales como el conflicto en Ucrania, las disrupciones logísticas globales y las presiones inflacionarias comenzaron a afectar la actividad económica. A nivel interno, la inversión privada mostró señales de desaceleración por la incertidumbre política y jurídica.

El año 2023 marcó un punto de inflexión, con señales de enfriamiento económico. Si bien en la primera mitad del año se mantuvieron tasas positivas de crecimiento, en el segundo semestre se registró una contracción económica leve y una desaceleración en contraste con el primer semestre del año, atribuida a la pérdida de confianza empresarial, el aumento de la inseguridad y una reducción del consumo interno. Esta tendencia se profundizó en 2024, cuando se sumó una severa crisis energética causada por una prolongada sequía, lo que redujo la generación hidroeléctrica y obligó a implementar apagones. El BCE reportó una caída acumulada del PIB de -0,9% en ese año. Además, el ajuste fiscal y el aumento del IVA limitaron el ingreso disponible de los hogares y afectaron el consumo.

Finalmente, en el primer semestre de 2025 se observa una recuperación moderada. De acuerdo con el Banco Central del Ecuador, la economía creció 3,4% en el primer trimestre del año, impulsada por la normalización del suministro eléctrico, el inicio de nuevos proyectos mineros y una mayor estabilidad institucional tras las elecciones presidenciales.



Fuente: Banco Central del Ecuador / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

En el primer trimestre de 2025, la Formación Bruta de Capital Fijo (FBKF) experimentó un crecimiento interanual del +6,7%, reflejando una recuperación de la inversión luego de periodos de contracción. Este repunte estuvo asociado al dinamismo en sectores como la construcción, la fabricación de metales, maquinaria y productos minerales no metálicos. Asimismo, el incremento en las importaciones de bienes de capital e insumos, particularmente para la industria y la agricultura, sugiere una reactivación de los procesos productivos. Destaca también el alza en la producción y despachos de cemento, lo cual refuerza la reactivación de proyectos de infraestructura privada. Según el Informe de Cuentas Nacionales Trimestrales del Banco Central del Ecuador de marzo de 2025, en términos trimestrales, la FBKF creció en +4,1%,

impulsada por la expansión del valor agregado bruto en construcción y la mayor importación de materias primas y equipos productivos.

En el primer trimestre de 2025, el gasto de consumo final del Gobierno General registró un crecimiento interanual del 0,4%, revirtiendo la tendencia contractiva observada en trimestres anteriores. Este resultado estuvo asociado a una mayor ejecución del Presupuesto General del Estado, destacándose incrementos tanto en remuneraciones como en la compra de bienes y servicios. En particular, se evidenció un aumento del gasto en medicamentos, municiones y servicios de inteligencia, así como una expansión del 3,9% en remuneraciones, impulsada por el fortalecimiento de las fuerzas de seguridad y nuevas compensaciones salariales. Además, el número de servidores públicos creció un 1,2% respecto al mismo periodo del año anterior, según datos del Banco Central del Ecuador (Informe de Cuentas Nacionales Trimestrales, 2025).

Durante el primer trimestre de 2025, el crecimiento del PIB ecuatoriano estuvo impulsado principalmente por el sector agropecuario, que contribuyó con +1,42% al resultado interanual, gracias a una mayor productividad agrícola y un entorno climático favorable. El comercio (+1,05%) y la manufactura de productos alimenticios (+0,58%) también jugaron un rol relevante, reflejando una recuperación moderada de la demanda interna y el fortalecimiento de las cadenas agroindustriales. Otros sectores con incidencia positiva fueron los servicios financieros y de seguros (+0,37%) y el transporte y almacenamiento (+0,14%), apoyados por un mayor dinamismo del crédito y la logística, respectivamente. Estas cifras sugieren una reactivación de la inversión productiva, en línea con el crecimiento de las importaciones de bienes de capital e insumos para la industria y la agricultura.

Por el contrario, la explotación de minas y canteras fue el sector con mayor incidencia negativa (-0,53%), debido a una menor producción de minerales metálicos exportables, afectada por factores técnicos y de mercado. También registraron contribuciones negativas actividades clave en el ámbito social como salud (-0,06%) y educación (-0,06%), influenciadas por una ejecución moderada del gasto público en estas áreas. Sectores como la refinación de petróleo (-0,05%) y actividades profesionales y técnicas (-0,05%) reflejaron debilidades operativas y una demanda restringida de servicios especializados. En conjunto, estos resultados revelan una recuperación económica parcial, liderada por sectores primarios y comerciales, pero aún limitada por la debilidad estructural en industrias extractivas y servicios públicos esenciales.



Fuente: Banco Central del Ecuador / **Elaboración:** Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

Finanzas Públicas y Riesgo Soberano

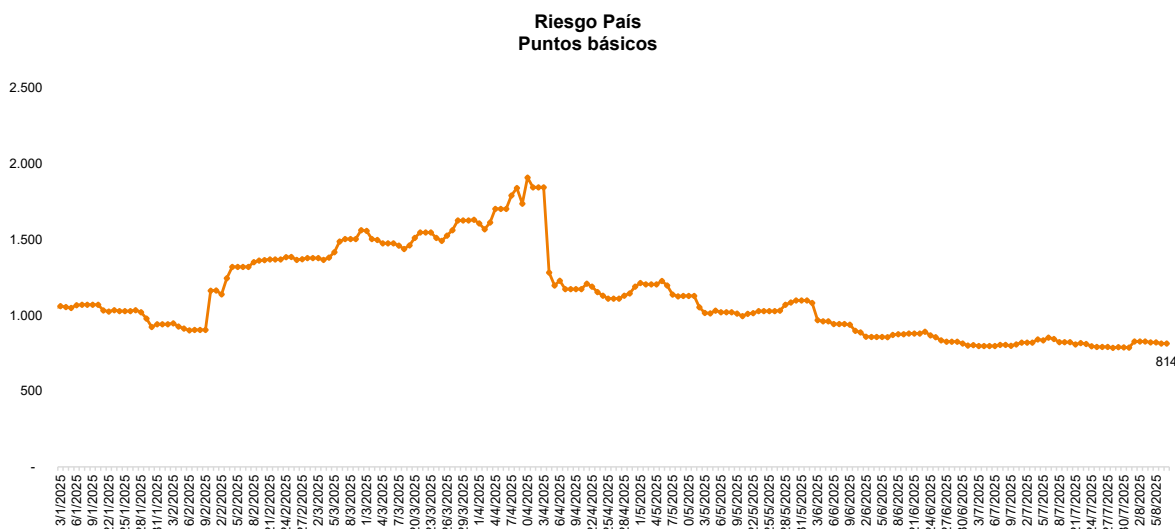
En 2024, el Gobierno General de Ecuador registró un déficit global de US\$ 2.367 millones, equivalente a una reducción de US\$ 2.268 millones respecto al año anterior (cuando el déficit fue de US\$ 4.635 millones). Esta mejora respondió principalmente al crecimiento de los ingresos tributarios, impulsado por varias reformas fiscales aplicadas desde el primer semestre del año.

Entre estas medidas destacan la implementación de autorreteniones a grandes contribuyentes, la remisión de multas y recargos, así como el aumento del IVA al 15% y del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD). En conjunto, estas reformas elevaron los ingresos tributarios anuales a US\$ 16.501 millones, un crecimiento del 15,0% respecto a 2023.

Pese al entorno económico adverso, los ingresos del Gobierno General totalizaron US\$ 33.699 millones y los gastos alcanzaron US\$ 36.066 millones, con un incremento del 1,9% respecto al año anterior. Las erogaciones permanentes (salarios, transferencias, pago de intereses) representaron más del 85% del gasto total, y crecieron un 3,5% en comparación con 2023, reflejando presiones sobre el gasto corriente asociadas a seguridad, pensiones y salud.

A nivel trimestral, el déficit fiscal del Ecuador en el primer trimestre de 2025 fue de US\$ 726 millones, resultado de ingresos por US\$ 5.765 millones y gastos por US\$ 6.490 millones. Este déficit se explica por un aumento del gasto del 18 %, principalmente en sueldos y pago de deuda, mientras que los ingresos crecieron solo un 5 % interanual. En cuanto a los ingresos tributarios, el Servicio de Rentas Internas (SRI) reportó una recaudación de US\$ 5.385 millones en el primer trimestre de 2025, lo que representa un crecimiento del 18,8% respecto al mismo periodo de 2024.

Los ingresos petroleros, por su parte, alcanzaron los US\$ 522 millones durante el primer trimestre de 2025, mostrando una ligera reducción de -0,6% respecto al mismo trimestre del año anterior. Finalmente, en términos macroeconómicos, según el Ministerio de Economía y Finanzas, la economía ecuatoriana creció en +3,4% interanual en el primer trimestre de 2025, impulsada por el consumo de los hogares, la inversión y el impulso de las exportaciones no petroleras.



Fuente: Banco Central del Ecuador / **Elaboración:** Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

En cuanto al riesgo país, indicador crucial sobre la percepción de riesgo crediticio internacional, se observó una marcada mejoría durante el primer semestre de 2025. El indicador cayó de 1.908 puntos en abril a 797 puntos el 3 de julio, su nivel más bajo desde junio de 2022. Luego, repuntó a 840 puntos el 14 de julio, tras impactos en la producción petrolera y cierre de oleoductos. Finalmente, hasta el 07 de agosto de 2025 el riesgo país del Ecuador se sitúa en 814 puntos.

Además, a marzo de 2025, la deuda pública consolidada del Sector Público No Financiero (SPNF) de Ecuador se situó en 50,03% del PIB, de acuerdo con reportes del Ministerio de Economía y Finanzas. De este total, la deuda externa alcanzó los US\$ 48.073 millones, mientras la interna ascendió a US\$ 16.469 millones. De manera relevante, la deuda externa con organismos multilaterales alcanzó US\$ 27.295 millones, equivalentes aproximadamente al 56,7% de la deuda externa total, reflejando una marcada dependencia de Ecuador de estas fuentes de financiamiento a inicios de 2025

Calificación de Riesgo Soberano

La calificación de riesgo soberano de Ecuador fue mantenida en **CCC+** por **Fitch Ratings** en su informe más reciente de agosto de 2025. Esta calificación refleja un riesgo elevado de impago de la deuda externa del país, debido a limitaciones en la capacidad financiera y vulnerabilidades económicas, aunque con una perspectiva estable, gracias a la mejora en las finanzas públicas y el cumplimiento de compromisos de deuda

Por su parte, **S&P Global** ha mantenido la calificación de **B-** para la deuda soberana de Ecuador, con perspectiva **"estable"** en agosto de 2025. principalmente a las crecientes presiones de liquidez y a la dificultad que enfrenta el gobierno para implementar políticas correctivas en un contexto de alta inseguridad y falta de confianza en los mercados.

Ambas agencias han señalado que la estabilidad futura de la economía ecuatoriana dependerá en gran medida de la capacidad del gobierno para consolidar las finanzas públicas y recuperar la confianza de los acreedores internacionales.

En cuanto a **Moody's**, la agencia mantuvo la calificación soberana de Ecuador en **Caa3** con perspectiva estable desde junio de 2025. Esta calificación indica un alto riesgo crediticio y refleja la vulnerabilidad del país ante posibles incumplimientos de deuda externa, aunque la perspectiva estable señala que no se esperan cambios inmediatos debido a la disciplina fiscal y acceso a financiamiento multilateral

Calificaciones de Riesgo Soberano Ecuador 2025

Calificadoras de Riesgo	Calificación	Perspectiva	Actualización
FITCH	CCC+	-	Agosto 2025
MOODY'S	Caa3	Estable	Junio 2025
S&P	B-	Estable	Agosto 2025

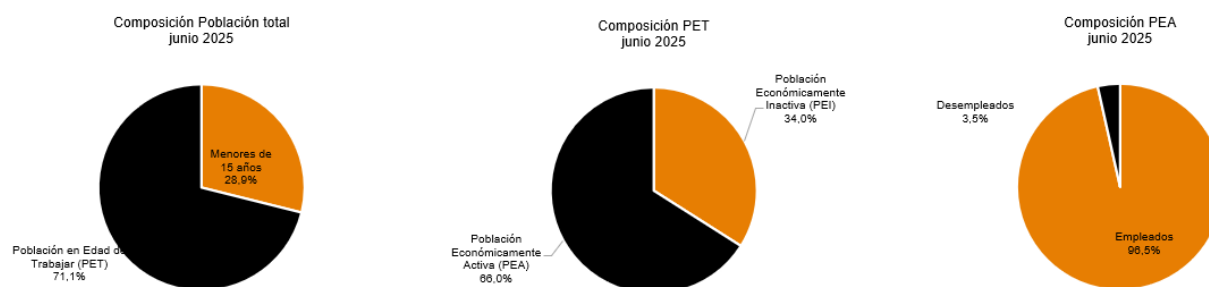
Fuente: Calificadoras de Riesgo Internacionales / **Elaboración:** Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

Mercado laboral y migración

En un contexto de bajo crecimiento económico y persistente informalidad, el mercado laboral ecuatoriano mostró en marzo de 2025 una combinación de estabilidad aparente y fragilidad estructural. La tasa de desempleo nacional fue de 3,5% de la PEA, un ligero incremento frente al 3,3% registrado hasta marzo de 2025. Adicional, se menciona que el empleo adecuado se mantuvo en 35,9%, mientras que el subempleo alcanzó 19,6%, y 29,8% de los ocupados permanecen en otras formas de empleo no pleno, con ingresos bajos o sin contrato. La informalidad laboral alcanzó 54,5%, y la mayoría de estos empleos se concentran en actividades de comercio minorista, agricultura, servicios personales y transporte. Esta informalidad, además de limitar la recaudación fiscal, también precariza el acceso a seguridad social, pensiones y estabilidad laboral.

En junio de 2025, la estructura demográfica y laboral de Ecuador revela una población predominantemente joven, donde el 28,9% son menores de 15 años y el 71,1% está en edad de trabajar. Dentro de esta población laboral potencial, el 66,0% forma parte de la población económicamente activa (PEA), mientras que el 34,0% permanece inactiva, ya sea por dedicarse a estudios, tareas del hogar o estar fuera del mercado por otras razones. Esta composición sugiere que, aunque existe una base importante de fuerza laboral, una parte significativa aún no se incorpora al mercado.

En cuanto a la PEA, el 96,5% se encuentra ocupada y solo el 3,5% está desempleada. No obstante, esta aparente solidez del empleo debe leerse con cautela, ya que gran parte de los trabajadores se encuentra en condiciones informales o de subempleo. Así, el mercado laboral ecuatoriano continúa enfrentando retos estructurales relacionados con la calidad del empleo, la baja productividad y las brechas de género, especialmente en los ingresos y el acceso a trabajos formales.



Fuente: INEC / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

En paralelo, el fenómeno migratorio se ha consolidado como una de las consecuencias directas de la falta de oportunidades laborales en el país. Según el Boletín de Movilidad Humana publicado en junio de 2025 por la Cancillería, entre enero y abril de este año se registraron 175.397 salidas de ecuatorianos frente a 103.001 ingresos, lo que deja un saldo migratorio negativo de 65.994 personas en ese periodo. Si bien la información hasta junio no está totalmente desglosada, esta tendencia confirma que la migración continúa siendo una salida frecuente ante la falta de oportunidades internas.

Según datos del Ministerio de Relaciones Exteriores y Movilidad Humana, entre 2018 y mayo de 2025, Ecuador acumuló un saldo migratorio negativo. En 2024, se registró la salida de 1.854.914 ecuatorianos frente a 1.760.227 ingresos, lo que representa un saldo migratorio negativo de 94.687 personas. Para mayo de 2025, el saldo migratorio negativo de ecuatorianos fue de 3.786, con 676.662 entradas y 680.448 salidas.

Durante 2024, 13.399 ecuatorianos fueron deportados desde Estados Unidos, México y Panamá. Las cifras de encuentros de ecuatorianos en situación irregular en México mostraron 92.448 casos en 2024 y 8.433 hasta mayo de 2025. En cuanto a los encuentros de ecuatorianos en la frontera sur de EE. UU., se registraron 89.712 casos en 2024 y 3.149 hasta mayo de 2025. El tránsito de ecuatorianos por el Darién mostró 57.250 casos en 2023, 16.576 en 2024 y 108 hasta mayo de 2025.

No obstante, este factor también ha generado un efecto económico positivo vía remesas. En 2024, Ecuador recibió US\$ 6.539,83 millones en remesas. Las tres principales fuentes de remesas fueron: Estados Unidos con US\$ 4.804,1 millones (73%), España con US\$ 1.020,76 millones (16%) e Italia con US\$ 163,19 millones (2%). La tendencia de remesas recibidas ha sido creciente, pasando de US\$ 1.588.649 millones en 2017 a US\$ 4.804.102 millones en 2024 provenientes de Estados Unidos, y de US\$ 766.202 millones en 2017 a US\$ 1.020.765 millones en 2024 desde España.

El Estado ha implementado programas para abordar la movilidad humana. El 17 de junio de 2025, la Canciller Gabriela Sommerfeld presidió el evento de ampliación del Programa de Migración Circular con España en agricultura oficializando la contratación de 120 trabajadores ecuatorianos para empresas agrícolas en Almería-España. Además, el 4 de junio de 2025, la Canciller anunció una nueva convocatoria del programa de Formación Profesional en Alemania, de modalidad dual, como parte del proyecto Alianzas para la Formación Profesional y la Migración Laboral Orientada al Desarrollo (PAM), convocando a 100 bachilleres para capacitarse durante 2025-2026. Estas iniciativas buscan generar rutas migratorias seguras y oportunidades de retorno con formación laboral. El Ministerio de Relaciones Exteriores y Movilidad Humana también organiza la Mesa Nacional de Movilidad Humana, la XXVI edición se realizó el 27 de junio de 2025, convocando a más de 200 representantes de entidades del Estado, organismos internacionales, sociedad civil y academia, donde se destacó el Sistema de Estadística sobre Servicios Consulares y de Movilidad Humana de la Cancillería.

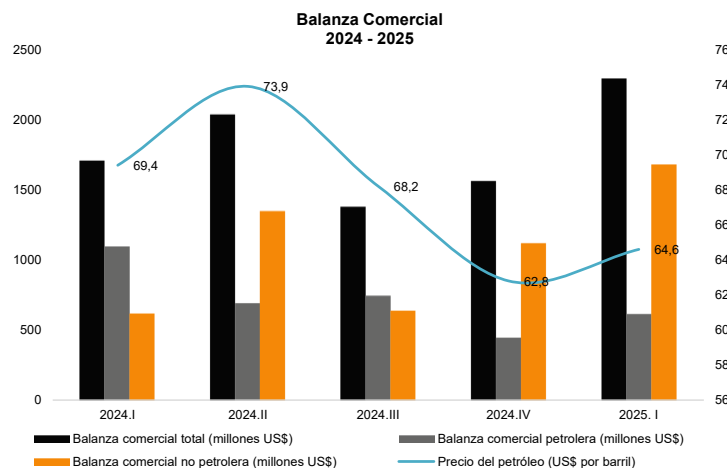
Comercio Exterior

Durante el primer trimestre de 2025, el sector externo de Ecuador mostró una robusta estabilidad macroeconómica. El dinamismo exportador y una gestión de las importaciones permitieron alcanzar una balanza comercial superavitaria de US\$ 2.288,0 millones, el valor más alto registrado históricamente para un primer trimestre. Este resultado se sustentó en un saldo positivo tanto en la balanza petrolera (US\$ 611,6 millones) como en la no petrolera (US\$ 1.676,4 millones).

Las exportaciones totales de bienes sumaron US\$ 9.302,4 millones, mostrando un crecimiento trimestral del 3,2% y un notable incremento interanual del 15,2%. Destaca el repunte de los productos no petroleros, que registraron un crecimiento interanual del 26,8% y alcanzaron un valor de US\$ 8.417,8 millones. Entre los principales destinos de estas exportaciones no petroleras se encontraron Estados Unidos (25,0%), China (17,8%) y Países Bajos (5,3%). En contraste, las exportaciones petroleras sumaron US\$ 2.253,9 millones, creciendo un 3,0% trimestralmente, pero disminuyendo un -10,5% interanual debido a una menor producción. El precio promedio del barril de crudo y derivados ecuatorianos se ubicó en US\$ 64,4 por barril. Panamá (21,7%), Estados Unidos (19,4%) y China (13,5%) fueron los principales destinos de las exportaciones totales.

En cuanto a las importaciones, estas alcanzaron US\$ 7.014,4 millones en el primer trimestre de 2025. A pesar de una contracción del -5,9% respecto al trimestre anterior, un efecto atribuido por el Banco Central del Ecuador a menores compras de bienes de consumo y combustibles, posiblemente reflejando una moderación en la demanda interna o en los precios de estos productos, es relevante destacar un crecimiento anual del +10,1%. Este incremento se explica por mayores adquisiciones de bienes de capital y combustibles y lubricantes, lo que sugiere inversiones en la capacidad productiva del país y una demanda sostenida de energía.

La balanza comercial trimestral se mantuvo consistentemente positiva, culminando en un superávit de US\$ 2.288,0 millones en el primer trimestre de 2025. Este notable resultado, que supera en US\$ 1.706,3 millones al del mismo periodo en 2024, es un claro indicador de la fortaleza del sector externo ecuatoriano. Este repunte se deriva de una combinación favorable: por un lado, una mejora significativa en las exportaciones no petroleras, lo que diversifica las fuentes de ingreso del país; y por otro, una contención en las importaciones (a pesar de los aumentos puntuales en bienes de capital y combustibles), lo que contribuye a mantener un balance comercial saludable.



Fuente: Banco Central del Ecuador / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

En términos de competitividad externa, el Índice de Tipo de Cambio Efectivo Real (ITCER) del Ecuador para el primer trimestre de 2025 se situó en 102,1 puntos, lo que representa una variación positiva del +2,6% frente al trimestre anterior. Este incremento indica una mejora en la competitividad del país en el corto plazo. Sin embargo, en la comparación interanual, el ITCER mostró un deterioro del -0,7%, lo que sugiere desafíos persistentes en la competitividad a largo plazo. Los Términos de Intercambio (ITI) se ubicaron en 97,0 puntos, con una variación positiva del +1,4% frente al trimestre anterior, lo que es favorable para la capacidad exportadora del país.

Inflación y costo de vida

En 2024, Ecuador cerró el año con una inflación anual de apenas 0,53%, una de las más bajas de América Latina desde la dolarización. Este comportamiento respondió a la debilidad de la demanda interna, ajustes de precios en productos importados, efectos de base en alimentos y combustibles, y una mayor competencia de bienes de bajo costo.

Durante el primer trimestre de 2025, el nivel general de precios mantuvo una trayectoria moderada: en abril, la inflación mensual fue del 0,27% y la acumulada desde enero alcanzó el 0,55%, mientras la inflación interanual se mantuvo en -0,69%, reflejo del arrastre estadístico de la baja de precios en la segunda mitad de 2024. En mayo, la acumulada anual subió a 1,59%, y en junio alcanzó 1,65%. Para julio de 2025, la inflación mensual fue del 0,17%, la anual se ubicó en 0,72% y la acumulada en 1,83%.

IPC Acumulada Anual												
Período	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
2020	0,23	0,07	0,27	1,28	1,01	0,39	-0,23	-0,55	-0,71	-0,90	-0,90	-0,93
2021	0,12	0,20	0,38	0,73	0,81	0,63	1,16	1,28	1,30	1,51	1,87	1,94
2022	0,72	0,96	1,07	1,67	2,24	2,90	3,06	3,09	3,46	3,58	3,57	3,74
2023	0,12	0,14	0,20	0,40	0,49	0,87	1,41	1,92	1,96	1,78	1,37	1,35
2024	0,13	0,22	0,51	1,79	1,67	0,70	1,63	1,85	2,03	1,79	1,53	0,53
2025	-0,15	-0,06	0,29	0,55	1,59	1,65	1,83					
̄ últimos 10 años	0,22	0,28	0,42	0,86	0,99	0,87	1,03	1,00	1,10	1,09	0,90	0,86

Fuente: INEC / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

Los componentes del índice reflejan movimientos variados: la división de Alimentos y bebidas no alcohólicas registró una variación mensual de 0,46%; los bienes aumentaron en promedio 0,26%, mientras los servicios solo subieron 0,06%. A nivel territorial, en el mes de marzo las ciudades de la Sierra mostraron una inflación mensual superior (0,21%) frente a la Costa (0,13%).

En cuanto al costo de vida, la Canasta Familiar Básica (CFB) experimentó ajustes: en marzo de 2025 se ubicó en US\$ 800,60. Para junio, había subido a US\$ 812,64, evidenciando presión sobre los ingresos de los hogares. En julio, el costo se mantuvo elevado en US\$ 813,82, mientras que el ingreso familiar tipo fue de US\$ 877,33, suficiente para cubrir el 107,8% de la canasta. Por ciudad, el costo fue más alto en Cuenca (US\$ 861,46), seguido por Manta (US\$ 842,46), Quito (US\$ 841,80), Guayaquil (US\$ 824,87) y Loja (US\$ 818,09).

Este entorno de baja inflación, si bien alivia temporalmente el poder adquisitivo de los hogares, también puede reflejar una pérdida de dinamismo económico. La caída de precios prolongada podría impactar negativamente la rentabilidad empresarial y desalentar la inversión si se consolida como un proceso deflacionario estructural. A mediano plazo, la estabilización del consumo y la recuperación del crédito serán determinantes para normalizar la evolución de los precios.

Endeudamiento

A mayo de 2025, el saldo total de la deuda pública del Sector Público No Financiero (SPNF) y la Seguridad Social ascendió a US\$ 61.453,7 millones, lo que representa el 47,63% del PIB nominal estimado en US\$ 129.018,50 millones. Esta cifra refleja una ligera mejora en el indicador deuda/PIB respecto a años anteriores, pero confirma que el nivel de endeudamiento sigue siendo elevado en términos históricos, limitando el margen fiscal para ampliar la inversión pública o responder a choques externos sin recurrir a financiamiento adicional.

Del total de la deuda pública, el componente externo representa US\$ 48.117,78 millones (equivalente al 78,30% del total), lo que evidencia una alta dependencia del financiamiento multilateral y de los mercados internacionales. La deuda interna, por su parte, representa US\$ 13.335,94 millones, y está conformada en su mayoría por títulos en poder de instituciones públicas nacionales como el Banco Central del Ecuador (BCE) y el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), además de Certificados de Tesorería (CETES) y otros pasivos temporales utilizados como mecanismo de financiamiento de corto plazo.

El perfil de vencimientos revela una alta concentración de pagos en el corto y mediano plazo, lo que incrementa el riesgo de refinanciamiento y presiona las necesidades de caja del Estado. En particular, se estiman obligaciones significativas durante 2025 y 2026 vinculadas a bonos soberanos y compromisos con organismos multilaterales, dentro del marco del actual programa de Servicio Ampliado del FMI. A largo plazo, los compromisos de pago se extienden hasta después de 2040, lo que compromete parte del espacio fiscal futuro.

Indicador de la Deuda Pública y Otras Obligaciones del Sector Público No Financiero y Seguridad Social

Cifras en miles de dólares US\$	may-25
Total Deuda Externa	48.117.777,68
Total Deuda Interna	13.335.944,69
Deuda Pública Total	61.453.722,37
PIB NOMINAL	129.018.497,00
Indicador Deuda / PIB	47,63%

Fuente: Ministerio de Economía y Finanzas / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

Perspectivas Económicas Nacionales

El análisis económico de Ecuador durante el período 2020 – 2024 revela una economía marcada por fuertes oscilaciones, con una recuperación post-pandemia seguida por una fase de desaceleración y contracción. El año 2024 cerró con una caída anual del PIB del -0,9%, explicada por la baja inversión, la crisis energética, la fragilidad institucional y una menor dinámica en sectores clave como la manufactura, la construcción y los servicios técnicos. A pesar de este retroceso, el país logró sostener superávits comerciales relevantes y fortalecer sus ingresos fiscales debido al aumento del IVA y al apoyo financiero multilateral, en particular del FMI.

Para el cierre del primer trimestre de 2025 se presenta un cambio en la tendencia del PIB al mostrar un crecimiento anual de +3,4% y trimestral de +3,5%, efecto que va de la mano con una normalización del suministro eléctrico, el inicio de nuevos proyectos mineros y una mayor estabilidad institucional tras las elecciones presidenciales. Además, según las últimas proyecciones del Fondo Monetario Internacional y el Banco Mundial se espera que al cierre de 2025 la economía del Ecuador exhiba un crecimiento de 1,7% y 1.9%, respectivamente. Dichas proyecciones consideran una recuperación gradual del sector eléctrico tras la crisis de 2024, una estabilidad política tras el cierre de las elecciones y una expectativa de reactivación moderada de la inversión pública y privada.

En el primer semestre de 2025, la relación comercial entre Ecuador y Estados Unidos se ha mantenido estable, sin la aplicación de nuevos aranceles significativos sobre productos ecuatorianos, gracias a la gestión diplomática y acuerdos vigentes que evitaron mayores tensiones comerciales. La Oficina del Representante Comercial de EE.UU. (USTR) ha confirmado que, pese a la política proteccionista general en ese país, Ecuador no ha sido objeto de incrementos arancelarios directos, lo que ha contribuido a preservar la competitividad de sus exportaciones.

No obstante, Ecuador sigue enfrentando retos vinculados a los costos de importación, especialmente en bienes durables, electrónicos, insumos industriales y vehículos, afectados por el encarecimiento de insumos provenientes de Asia y EE.UU. Además, la persistencia de barreras no arancelarias en mercados secundarios y mayores exigencias regulatorias dificulta la expansión de exportaciones y puede reducir márgenes de competitividad en ciertos sectores, como lo señalan informes del Ministerio de Comercio Exterior y el Banco Interamericano de Desarrollo.

Estas condiciones generan presiones de costos para las empresas importadoras y ensambladoras, que en ocasiones trasladan incrementos a los consumidores, afectando la demanda interna. Sin embargo, la inflación general se ha mantenido relativamente controlada, en torno al 3,5% anual, según datos del INEC, lo que indica una gestión macroeconómica prudente en un entorno global desafiante.

Mirando hacia el futuro, la economía ecuatoriana deberá fortalecer su capacidad institucional para mejorar la gestión fiscal, diversificar mercados y reducir la dependencia de insumos importados vulnerables a tensiones globales. La recuperación económica de 2025 dependerá también de la estabilidad política post-electoral y de la evolución del contexto internacional, incluyendo precios del petróleo y condiciones financieras. La adaptación a un entorno comercial global cada vez más competitivo y proteccionista requerirá políticas públicas orientadas a la innovación, formalización del empleo y fomento a la inversión privada, para lograr un crecimiento sostenible y resiliente.

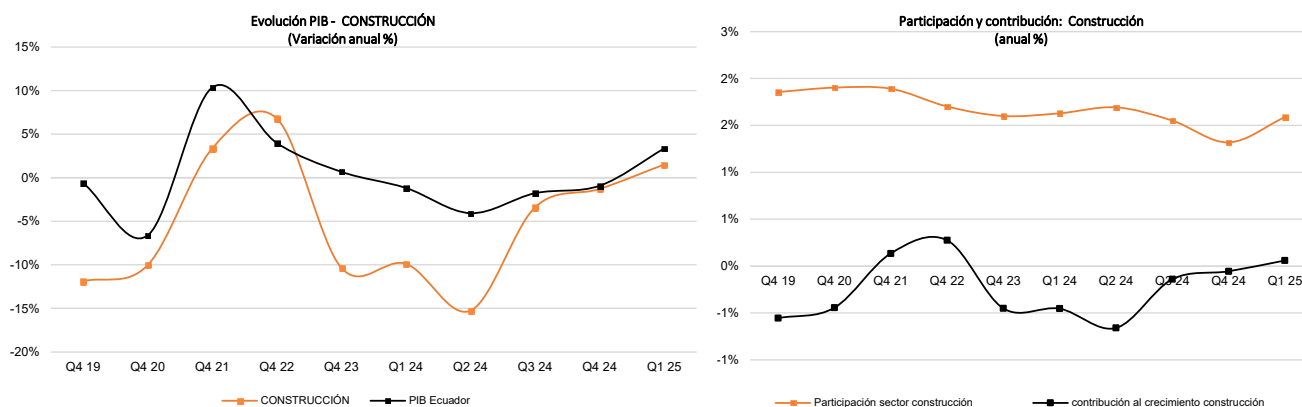
Sector de la construcción - Inmobiliario

Durante 2024, el sector de la construcción en Ecuador enfrentó una contracción acumulada, influenciada por la reducción de la inversión pública, el impacto de la crisis energética, y una menor ejecución de proyectos residenciales y de infraestructura. A esto se suma una reducción en la demanda interna, condicionada por el estancamiento del empleo formal, el encarecimiento de insumos y el endurecimiento de las condiciones de financiamiento.

La evolución del PIB del sector construcción entre 2019 y 2024 muestra una marcada volatilidad, con un pico de crecimiento en el segundo trimestre de 2021 coincidiendo con la fase de recuperación postpandemia seguido por una desaceleración sostenida hasta alcanzar tasas negativas en 2023 y el primer semestre de 2024. Aunque se observa una leve recuperación hacia el cuarto trimestre de 2024, el crecimiento anual aún se mantiene por debajo de los niveles prepandemia. Esta trayectoria ha impactado directamente en la participación del sector dentro del PIB, que pasó de representar más del 2% en 2019 a apenas 1,6% al cierre de 2024. La contribución al crecimiento económico ha sido prácticamente nula o negativa desde el cuarto trimestre de 2022, lo que evidencia el debilitamiento estructural de la actividad constructiva como motor de dinamismo económico. Esta pérdida de impulso refleja no solo la caída de la inversión pública y privada, sino también las restricciones operativas vinculadas al entorno fiscal, energético y financiero.

La evolución del PIB del sector construcción y del PIB total de Ecuador, en el primer trimestre de 2025 ambos indicadores mantienen un crecimiento anual positivo. La construcción presenta una variación del 1,51%, mientras que el PIB nacional crece en torno al 3,36%. Esto implica que, aunque el sector ha salido de la fase contractiva registrada en 2023 y parte de 2024, su ritmo de expansión sigue siendo menor que el del conjunto de la economía, lo que limita su aporte relativo al dinamismo agregado.

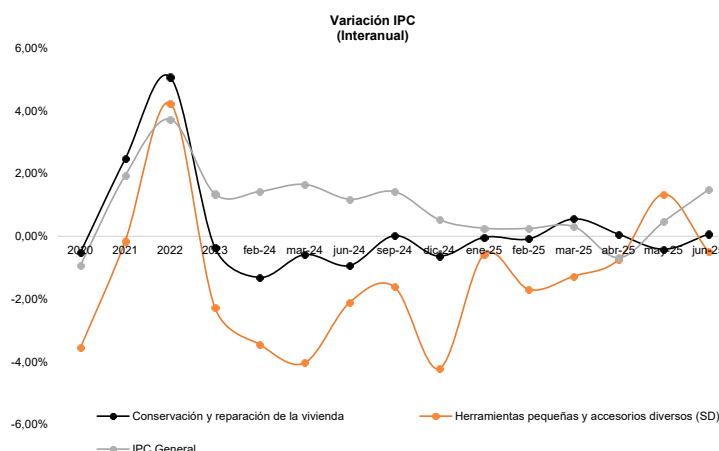
Mientras que la participación y la contribución del sector construcción, para el primer trimestre de 2025 se evidencia una participación del 1,59% en el PIB total, mostrando una ligera recuperación respecto a finales de 2024, cuando se situó alrededor del 1,32%. La contribución al crecimiento económico nacional confirma que el sector vuelve a aportar de manera positiva, aunque de forma modesta, al desempeño general de la economía.



Fuente: Banco Central del Ecuador / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

Entre 2020 y junio de 2025, la evolución del Índice de Precios al Consumidor (IPC) muestra un comportamiento contrastante entre los subgrupos relacionados con la vivienda, herramientas y repuestos, en un contexto de bajo dinamismo económico general. Mientras algunos rubros mantienen una tendencia deflacionaria prolongada, otros registran aumentos sostenidos que responden a presiones externas o al deterioro del capital físico de los hogares.

La categoría de conservación y reparación de la vivienda evidenció una notable volatilidad a lo largo del período. Tras incrementos en 2021 (2,47%) y especialmente en 2022 (5,08%), los precios retrocedieron en 2023 (-0,36%) y se mantuvieron en terreno negativo durante la mayor parte de 2024. Entre junio y noviembre de ese año, se observó una caída acumulada cercana al -6%. Sin embargo, en los primeros meses de 2025, este subgrupo inició una leve recuperación con variaciones positivas consecutivas de enero a abril, alcanzando un crecimiento interanual de 0,85% en el último mes disponible. Este repunte podría estar vinculado a un reajuste de precios tras una prolongada baja en la demanda de servicios de mantenimiento, o bien al efecto de mayores costos en materiales básicos.



Fuente: Banco Central del Ecuador / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S.A.

En contraste, el subgrupo de herramientas pequeñas y accesorios diversos mantiene una trayectoria claramente deflacionaria desde 2023. Las variaciones mensuales fueron consistentemente negativas a lo largo de 2024, sin mostrar señales de recuperación hasta junio de 2025, cuando registró una caída interanual del -0,5. Este comportamiento sugiere una baja sostenida en la demanda de insumos ferreteros, asociada al freno en la construcción menor, mantenimiento del hogar y autoconstrucción. Asimismo, podría reflejar una mayor penetración de importaciones de bajo costo que presionan a la baja los precios internos.

Dinámica del sector de la Construcción

Por otra parte, el presente análisis también considera las cifras reportadas por las Estadísticas de Edificaciones (ESED), estudio estadístico que proporcionar información estadística trimestral del ritmo de crecimiento de los potenciales proyectos inmobiliarios a construirse sean: viviendas, locales comerciales e industriales, edificios administrativos, clínicas, entre otros. La metodología empleada consiste en un levantamiento de información mediante un formulario físico, y registros administrativos gestionados en las oficinas de los GAD municipales (15 GADs²).

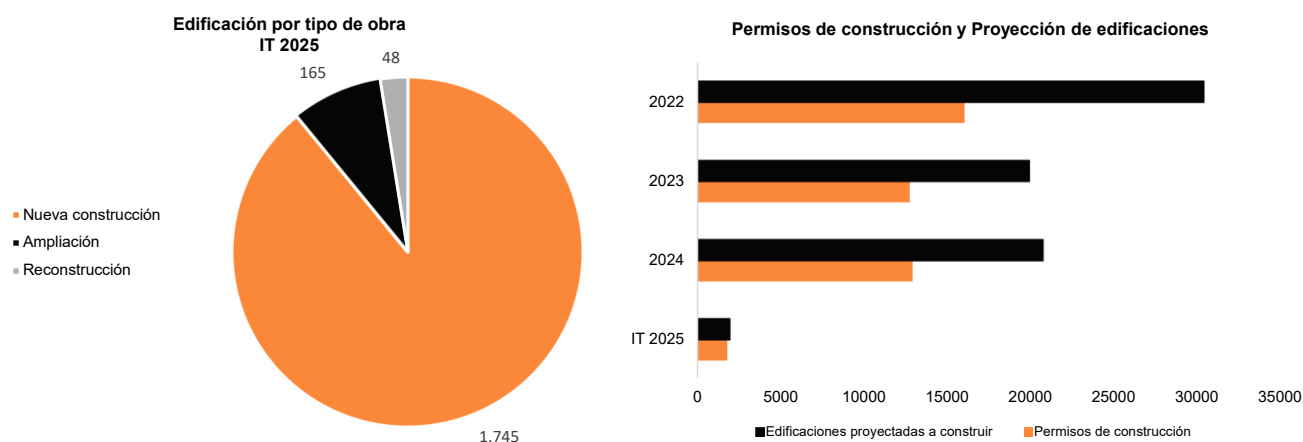
Según el último boletín del ESED, al primer trimestre de 2025 se registraron 1.958 edificaciones proyectadas, lo que representa una reducción del 62,1% respecto al mismo período del año anterior. A su vez, las viviendas proyectadas disminuyeron un 64,98% interanual, confirmando la contracción en la expansión urbana y la reducción de proyectos habitacionales. A escala nacional, el número de permisos de construcción cayó un 42,77% interanual, reflejando una baja dinámica en nuevos proyectos pese a las expectativas de recuperación.

Del total de edificaciones proyectadas, el 89,12% correspondió a nuevas construcciones, lo que mantiene la lógica de expansión horizontal y vertical del parque habitacional urbano. Las ampliaciones representaron el 8,43%, mientras que las reconstrucciones alcanzaron el 2,45%. Estas cifras muestran que, pese al entorno restrictivo, aún existe interés en desarrollar nuevas soluciones habitacionales más que en renovar o densificar estructuras existentes.

En cuanto al uso de las edificaciones, el 91,97% fue de carácter residencial, con un predominio claro de casas independientes fuera de conjunto habitacional (1.416 unidades). El sector no residencial (comercial, industrial, institucional) mostró una actividad significativamente menor, lo que indica que los proyectos de oficinas, locales o parques industriales no han repuntado, reflejando cautela del segmento empresarial.

² Los GADs municipales tomados en cuenta son: Guayaquil, Quito, Cuenca, Ambato, Riobamba, Loja, entre otros. Estos representan el 60% en permisos de construcción frente a la cobertura nacional.

Los materiales más utilizados confirman el patrón constructivo tradicional en el país: hormigón armado en estructuras y cimientos, bloque de hormigón para paredes y zinc o Eternit para cubiertas. Este modelo, aunque consolidado, podría evolucionar hacia materiales más sostenibles si existen incentivos tributarios y financiamiento especializado en vivienda verde.

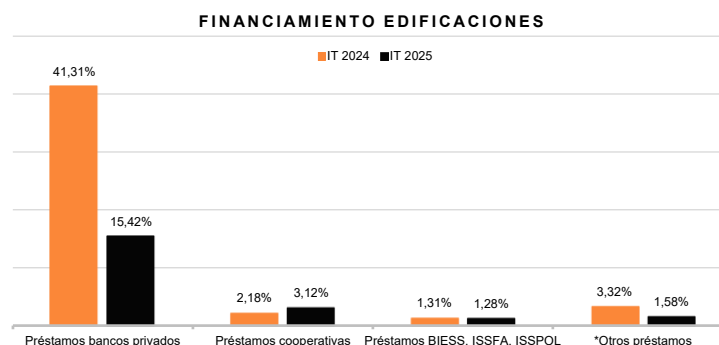


Fuente: ESED / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S.A.

Financiamiento inmobiliario y participación del crédito

Uno de los elementos más críticos del sector es el acceso a financiamiento. En el primer trimestre de 2025, solo 21,40% de los proyectos reportaron financiamiento a través de créditos, con un monto total estimado de US\$ 218 millones. De este total, los bancos privados concentraron el 15,42% del financiamiento, seguidos por las cooperativas de ahorro y crédito (3,12%), y las entidades públicas como el BIESS y mutualistas, que representaron el 1,28% del total registrado.

Este bajo nivel de bancarización refleja tanto la desaceleración del crédito hipotecario como las limitaciones estructurales de pequeños desarrolladores inmobiliarios para acceder a financiamiento formal. Las condiciones de crédito, las tasas de interés, los requisitos de garantía y la inestabilidad en la demanda han reducido la predisposición de las entidades financieras a expandir sus carteras inmobiliarias.



*Préstamos de la Corporación Financiera Nacional, Préstamos de las Mutualistas, Préstamos del (MIDUVI), Bono, Incentivo o Subsidio de Vivienda, Préstamos del Banco de Desarrollo del Ecuador, y otros.

Fuente: ESED I trimestre 2025 / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S.A.

Comportamiento del sector inmobiliario

Según estimaciones de portales inmobiliarios y actores del sector, Guayaquil y Quito concentran más del 75% de los proyectos residenciales activos, aunque en 2024 se observó un mayor dinamismo en ciudades intermedias como Manta, Cuenca, Loja, Daule y Portoviejo, favorecidas por precios más accesibles, crecimiento poblacional y mejor conectividad.

En cuanto a precios, se observa una estabilización o leve corrección a la baja en valores de venta, mientras que los precios de alquiler aumentaron en varias zonas urbanas, como consecuencia del aplazamiento de decisiones de compra y del déficit habitacional en zonas estratégicas. Este comportamiento ha incentivado el desarrollo de modelos de negocio como el arriendo con opción a compra, la inversión en departamentos pequeños, y las plataformas de arriendo digital.

En conclusión, el sector de la construcción cerró 2024 con una contracción estructural, golpeado por condiciones fiscales y de demanda. En contraste, el mercado inmobiliario mostró signos de resistencia, con leve crecimiento y adaptación a nuevas realidades urbanas y demográficas. Para lograr una recuperación sostenible, será necesario mejorar la articulación entre política fiscal, normativa urbana y acceso al crédito, apuntando hacia un modelo más integrado, digital y eficiente de desarrollo urbano.

Perspectivas 2025

Para el 2025, las perspectivas del sector construcción se mantienen cautamente optimistas, con una recuperación proyectada del PIB y una ligera mejora en los niveles de inversión privada, según la programación macroeconómica. No obstante, las expectativas de los actores del sector dependerán de factores como:

- Aprobación oportuna de la proforma presupuestaria definitiva y de sus componentes de inversión pública (aún prorrogada al primer trimestre).
- Posible activación de obras de mantenimiento y mejoramiento urbano por parte de gobiernos locales, para lo cual se han asignado US\$ 3.076 millones en transferencias subnacionales
- Estabilidad en tasas de interés y mayor participación de la banca pública en financiamiento de vivienda de interés social.
- Implementación efectiva del beneficio de devolución del IVA en proyectos inmobiliarios, para incentivar la inversión y compra en segmentos medios.

Pese a estas oportunidades, los riesgos asociados a la inseguridad, la debilidad institucional y la rigidez del sistema de permisos de construcción siguen siendo obstáculos importantes.

Perfil del Emisor

Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A. se fundó en 1973, en un período de importantes cambios políticos y económicos en América Latina, que en Ecuador estuvieron amplificados por el desarrollo de los recursos petroleros. La empresa comenzó construyendo edificios de departamentos y viviendas con un estilo moderno y funcional, como el Edificio Bolívar y el Edificio América.

A principios de los años ochenta, Quito se convirtió en una capital influyente, y los proyectos de Uribe Schwarzkopf se adaptaron a las necesidades cambiantes de sus habitantes, desarrollando viviendas con un enfoque moderno y orientado a las personas y su comunidad. Edificios de oficinas como Artigas 100 y desarrollos residenciales como Jockey Club son representativos de esta época.

En los años noventa, la empresa evolucionó con el crecimiento de Quito, ofreciendo nuevas alternativas en ingeniería, arquitectura, tecnología y urbanismo para mejorar la calidad de vida. El Hotel Dann Carlton y la Sinagoga de Quito demuestran la versatilidad de su portafolio en este período.

Al comienzo del siglo XXI, Uribe Schwarzkopf se consolidó como líder nacional en su sector, mejorando el estilo de vida de los ecuatorianos al combinar comodidad con calidad, condiciones de pago accesibles y seguridad. El edificio de oficinas Urban Plaza y el Hotel Le Parc son ejemplos de los estilos que marcaron a Quito en este nuevo siglo.

En los últimos años, Uribe Schwarzkopf se ha expandido exponencialmente, planificando y construyendo con el objetivo de mejorar la calidad de vida de la comunidad y transformando el horizonte de la ciudad. Han trabajado con reconocidas empresas internacionales de arquitectura y diseño, como Arquitectónica, YOO, Philippe Starck, Marcel Wanders, Carlos Zapata, Jean Nouvel, Moshe Safdie, Tatiana Bilbao y Bjarke Ingels. La empresa ha innovado el mercado inmobiliario ecuatoriano mediante el diseño y promoción de proyectos en Quito, Guayaquil y los valles de Cumbayá y Tumbaco. Integran todos los servicios del proceso, desde el diseño y construcción hasta la gestión de financiamiento, administración y mantenimiento de los bienes inmuebles. Han sido pioneros en el impulso del crecimiento vertical de las ciudades con proyectos de uso mixto cerca de las estaciones del Metro de Quito y los principales parques. Sus proyectos incorporan estándares de ecoeficiencia y certificaciones internacionales, posicionándolos a la vanguardia del desarrollo urbano sostenible en Quito.



Fuente: Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A. / Elaboración: Calificadora de Riesgo Pacific Credit Rating S. A.

Productos

Su oferta de productos y servicios se centra en la innovación arquitectónica, la sostenibilidad, la integración urbana y la creación de espacios de alto valor social y económico, principalmente en Quito y sus alrededores. En tal sentido, la compañía es un referente en el desarrollo inmobiliario vertical en Quito y una de las firmas más influyentes en Ecuador en proyectos residenciales, comerciales y de uso mixto. Entre sus principales ofertas se encuentran:

- **Vivienda Vertical Urbana:** Proyectos como Qondesa, Iqon, Qanvas, Epiq y GAIA constituyen el núcleo de su portafolio. Estos desarrollos están dirigidos a profesionales, familias jóvenes y extranjeros, integrando diseño arquitectónico de autor, ubicación estratégica y amenidades de primer nivel, destacándose por sus amenidades tipo resort, arquitectura internacional y sostenibilidad.
- **Proyectos Sostenibles y Ecoeficientes:** Incluyen desarrollos como Botánico, Qanvas y Aquarela, que incorporan certificaciones ambientales, jardines verticales, eficiencia energética y paneles solares. Estos proyectos están diseñados para compradores conscientes del impacto ambiental, buscando armonía con el entorno natural.
- **Proyectos de Uso Mixto:** Desarrollos como Iqon, Epiq y LaPlaza Magnolia integran residencias, oficinas, comercios y espacios públicos, creando una experiencia urbana integral. Su ubicación estratégica genera alto flujo y visibilidad.
- **Vivienda para Ecuatorianos en el Exterior:** A través de alianzas estratégicas, como la de Unión Andina, y programas como "Construyamos Juntos", Uribe Schwarzkopf facilita la adquisición de vivienda a ecuatorianos residentes en el exterior, ofreciendo opciones con financiamiento, atención personalizada y facilidad de reserva.

FODA

FODA - Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A.

Fortalezas

- Marca consolidada con alta reputación en el mercado inmobiliario ecuatoriano.
- Proyectos innovadores y arquitectónicamente distintivos.
- Alianzas internacionales y acceso a financiamiento especializado.
- Liderazgo en vivienda premium y sostenibilidad urbana.

Oportunidades

- Crecimiento sostenido de la urbanización en Ecuador.
- Expansión internacional hacia mercados andinos o migrantes en el exterior.
- Aumento de la demanda por construcciones ecoeficientes.
- Potencial emisión de valores para diversificar financiamiento.

Debilidades

Amenazas

FODA - Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A.

- Concentración geográfica de operaciones.
- alta exposición a cambios regulatorios locales.
- Dependencia de imagen institucional y de vocerías públicas.
- Fluctuaciones en la economía nacional o regional.
- Competencia creciente en proyectos inmobiliarios verticales.
- Restricciones de financiamiento externo o encarecimiento del crédito.

Fuente: Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A. / **Elaboración:** Calificadora de Riesgo Pacific Credit Rating S. A.

Estrategias

La estrategia de Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A. presenta un compromiso integral con la construcción y el mantenimiento de una sólida reputación de marca, reconociendo que la confianza es un pilar fundamental para las ventas en el sector inmobiliario. Esta reputación influye directamente en la credibilidad del proyecto, la percepción de seguridad de la inversión y la decisión de compra, incluso en planos.

A corto plazo, la empresa tiene como estrategia el invertir en una comunicación enfocada en su propósito y legado, buscando reforzar su posicionamiento como constructora visionaria, sostenible y comprometida con la ciudad. Esto se materializa a través de contenidos que destacan su legado arquitectónico y urbano, una vocería activa del liderazgo en medios y foros internacionales, y un storytelling de impacto urbano y humano. Además, fortalece su compromiso ambiental, social y gobernanza, mediante campañas de visibilidad de iniciativas sostenibles, alianzas con ONGs y la comunicación estratégica de certificaciones verdes, con el objetivo de generar confianza y respaldo en audiencias clave.

A mediano plazo, la estrategia de la empresa se orienta a la internacionalización de su reconocimiento de marca, con el objetivo de ser reconocida como desarrolladora referente en América Latina. Para ello, participa continuamente en ferias globales, realiza campañas con aliados estratégicos internacionales y posiciona proyectos bandera como "Qondesa" como símbolo de innovación latinoamericana. Asimismo, invierte en la construcción de su marca empleadora, buscando ser percibida como una de las mejores empresas para trabajar en Ecuador a través de campañas de cultura interna, bienestar laboral y testimonios de sus equipos. Finalmente, la gestión activa de su reputación, mediante el monitoreo de redes y medios digitales, y una respuesta proactiva a comentarios o quejas, es fundamental para anticipar riesgos y construir una reputación sólida.

Posición Competitiva

Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A. se encuentra en competencia directa con aproximadamente 226 empresas activas en el sector que comparten el mismo objeto social en base a la clasificación CIU (M7110.11) realizada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. En tal sentido, es importante mencionar que la empresa lidera su segmento con ingresos por ventas en el año 2024 de US\$ 4,21 millones. Este valor representa el 8,06% del total generado por el sector dedicado a "actividades de asesoramiento técnico de arquitectura en diseño de edificios y dibujo de planos de construcción".

Detalle de Competencia - CIU M7110.11 (2024)

Empresas	Total Ventas (US\$)	Participación (%)
Uribe & Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A.	4.214.448,60	8,06%
Coniel Cía. Ltda.	3.410.558,36	6,52%
Ach-Arquitectura S.A.S.	2.110.271,72	4,03%
Icbinen S.A.	1.908.285,83	3,65%
Formintec S.A.	1.786.033,44	3,41%
Diseños Arquitectónicos Perkins Eastman S.A.	1.130.164,00	2,16%
Artmosfera S.A.	1.070.080,62	2,05%
Jao Arquitectos Jaodiseños Cía. Ltda.	1.029.020,67	1,97%
Hidrosalu S.A.S.	1.023.088,29	1,96%
Caicedo Mesías Caicemes Arquitectos S.A.	938.272,04	1,79%
Otras 217 empresas	33.679.719,46	64,40%
Total	52.299.943,03	100,00%

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros / **Elaboración:** Calificadora de Riesgo Pacific Credit Rating S. A.

Gobierno Corporativo

Respecto al gobierno corporativo de Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A., es relevante señalar que se garantiza la equidad en los derechos de los accionistas, lo cual es fundamental para la transparencia y la buena gobernanza. La compañía ha designado a la Coordinadora General la responsabilidad de servir como enlace para todas las comunicaciones, tanto con los accionistas de la empresa como con los inversionistas involucrados en sus diversos proyectos inmobiliarios. No obstante, se observa que la organización no posee un reglamento para la junta general de accionistas. Adicionalmente, es importante mencionar que la empresa ha optado por realizar juntas universales.

Durante las juntas de accionistas, los puntos que se abordan y resuelven son aquellos que quedan establecidos en el momento de la instalación de la junta universal. Esta modalidad implica que no se brinda la posibilidad de incorporar nuevos puntos a debatir por parte de los accionistas una vez iniciada la reunión. Adicionalmente, la compañía permite la delegación de voto para estas juntas, la cual debe formalizarse mediante una carta de poder, actuando en estricto cumplimiento con lo establecido en la Ley de Compañías vigente. Por otro lado, y como aspecto a mencionar en su estructura de gobierno corporativo, la empresa actualmente no cuenta con un directorio formalmente constituido.

Composición Accionarial

Detalles	Nacionalidad	Valor (US\$)	Variación (%)
Inmobiliaria Express Inmoexpress S.A.	Ecuatoriana	15.400,00	1,51%

Composición Accionarial

Detalles	Nacionalidad	Valor (US\$)	Variación (%)
Inmobiliaria Ventura S.A. Inmoventa	Ecuatoriana	241.000,00	23,59%
Tommy Carlos Camilo Schwarzkopf Peisach	Ecuatoriana	265.400,00	25,97%
Joseph Samuel Schwarzkopf Tello	Ecuatoriana	500.000,00	48,93%
Total		1.021.800,00	100,00%

Fuente: Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A. / Elaboración: Calificadora de Riesgo Pacific Credit Rating S. A.

En base a la composición accionarial, se observa que la actual administración de la empresa está conformada por los dos mayores accionistas de la empresa, tal y como se muestra a continuación:

Composición Accionarial

Nombres	Nacionalidad	Cargo
Schwarzkopf Peisach Tommy Carlos Camilo	Ecuatoriana	Gerente General
Schwarzkopf Tello Joseph Samuel	Ecuatoriana	Presidente

Fuente: Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A. / Elaboración: Calificadora de Riesgo Pacific Credit Rating S. A.

Finalmente, Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A. posee una política integral para la gestión de riesgos, incluyendo la política de prevención de lavado de activos. Adicionalmente, la organización cuenta con diversas normas para el manejo de la información, como sus políticas de uso de correo electrónico, de uso de software y de privacidad.

Responsabilidad Social

La organización ha identificado a sus grupos de interés clave, los cuales son desarrolladores, inversionistas, clientes, autoridades, proveedores y la comunidad local. Cada uno de estos grupos influye o es afectado por sus proyectos en aspectos económicos, sociales o ambientales.

En el ámbito de la eficiencia energética, la organización ha obtenido certificaciones EDGE para varios de sus proyectos, otorgadas por el Green Building Council, lo que reconoce su compromiso con la innovación sustentable y la excelencia ambiental. Las medidas implementadas incluyen ventanas y vidrios eficientes, muros y cubiertas reflectivas, y sistemas de climatización con bombas de calor, logrando una reducción significativa del consumo energético. La integración de iluminación LED, equipos con etiqueta de eficiencia tipo A y sensores inteligentes ha permitido reducciones de hasta el 60% en el consumo eléctrico.

Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A. mantiene una activa política de reciclaje de papel, cartón y botellas plásticas. La recolección y donación de estos materiales permite subsidiar terapias físicas y psicológicas a través de la Fundación Hermano Miguel y la Fundación Sembrar Esperanza. Además, los remanentes de construcción son reutilizados en rellenos para elementos no estructurales, mientras que todos los escombros se clasifican y se disponen en escombreras autorizadas. Asimismo, toda la chatarra metálica generada es reciclada por empresas metalmecánicas especializadas.

En todos los proyectos de la empresa, se incorporan griferías de bajo consumo con aireadores, optimizando así el uso del agua. Se utilizan duchas y grifos con caudales eficientes, junto con inodoros de doble descarga. La empresa implementa la reutilización del 100% del agua de lluvia para el riego de jardines y jardinerías, además de tratar las aguas grises para su posterior reutilización en inodoros. Asimismo, las piscinas cuentan con cubiertas especiales para reducir significativamente las pérdidas por evaporación.

La compañía implementa un proceso de evaluación parcial de sus proveedores, centrado en el cumplimiento de estándares específicos. Como parte fundamental de este proceso, la empresa requiere que todos sus proveedores y contratistas del sector de la construcción suscriban un Anexo de cumplimiento obligatorio. Este anexo tiene como propósito principal regular y guiar la adopción de buenas prácticas en la construcción sostenible, así como establecer lineamientos claros enfocados al estricto cumplimiento de todas las normativas ambientales vigentes en Ecuador, reforzando su compromiso con la sostenibilidad.

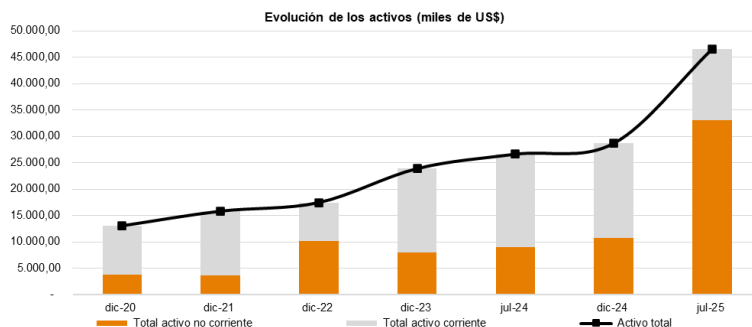
Análisis Financiero

Calidad de Activos

En los últimos cinco años, Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A. ha demostrado un crecimiento constante de su activo, incrementándose de US\$ 13,00 millones en 2020 a US\$ 28,66 millones en 2024. Esta trayectoria ascendente, que representa un aumento promedio anual del +22,23%, evidencia una sólida gestión financiera y la expansión gradual de sus operaciones, incluso superando eventos que impactaron negativamente la economía mundial, como la pandemia del COVID-19.

La tendencia positiva se mantuvo y acentuó en julio de 2025, con un saldo que alcanzó los US\$ 46,54 millones, evidenciando un notable aumento interanual del +74,96% (US\$ 19,94 millones) que supera el promedio histórico de los últimos cinco años. El principal impulsor de este comportamiento fue el alza de +341,73% (US\$ 22,88 millones) en la cuenta de documentos y cuentas por cobrar con relacionadas de largo plazo. Este movimiento se explica por una nueva estrategia implementada a inicios de 2025, mediante la cual la empresa comenzó a gestionar los recursos de forma centralizada y no a través de los fideicomisos, lo que naturalmente incrementó los saldos recíprocos con sus empresas relacionadas. De forma complementaria y en contraste, las cuentas por cobrar de corto plazo con relacionadas se redujeron en -31,19% (US\$ 3,62 millones), lo cual es consistente con el giro de negocio, que prioriza estructuras de financiamiento a largo plazo para dar mayor libertad y predictibilidad a sus flujos de caja operativos.

A julio de 2025, la estructura de Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A. se concentra en el activo no corriente, el cual constituye el 70,95% del total con US\$ 33,02 millones, mientras que el activo corriente representa el 29,05% restante (US\$ 13,52 millones). Las partidas más relevantes del activo corriente, en relación con el activo total, son los documentos y cuentas por cobrar a relacionadas con un 17,14% (US\$ 7,97 millones), otras cuentas por cobrar con un 4,72% (US\$ 2,19 millones) y los anticipos a proveedores con un 4,68% (US\$ 2,18 millones). Por su parte, el activo no corriente está dominado por los documentos y cuentas por cobrar con relacionadas de largo plazo, que representan el 63,55% (US\$ 29,58 millones), seguido de propiedades, planta y equipo con el 3,75% (US\$ 1,75 millones). El 6,17% restante se distribuye en cuentas con participaciones individuales menores al 2,00%.



Fuente: Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A. / Elaboración: Calificadora de Riesgo Pacific Credit Rating S. A.

En lo referente a los documentos y cuentas por cobrar no relacionadas, se observa una disminución interanual del -21,67% (US\$ 247,45 mil) al comparar julio de 2024 con julio de 2025. Dicho comportamiento resulta atípico, puesto que se desvía significativamente del crecimiento promedio anual de +36,82% que esta cuenta había experimentado en los últimos cinco años. En tal sentido, a la fecha de corte, el saldo de las cuentas comerciales totaliza US\$ 894,43 mil. Si bien la contracción es notable frente a su tendencia, es importante mencionar que esta partida tiene una baja participación, representando tan solo el 1,92% del total del activo de la empresa.

En cuanto a la gestión de cobro, el indicador de días de rotación de cuentas por cobrar comerciales se ubicó en 62 días, mostrando una importante mejora al reducirse en 28 días frente al año anterior y al posicionarse muy por debajo del promedio histórico de 224 días. Sin embargo, esta eficiencia en la rotación contrasta con la estructura de vencimientos de la cartera. A julio de 2025, se evidencia que el 74,25% del saldo total, equivalente a US\$ 664,07 mil, corresponde a cuentas con un vencimiento que supera los 120 días.

Detalle de Cartera Comercial (miles US\$)				
Detalle de vencimiento	jul-24	jul-25	Variación (%)	Participación (2025; %)
Hasta 30 días	156,72	89,11	-43,14%	9,96%
De 31 hasta 60 días	7,48	26,50	254,14%	2,96%
De 61 hasta 90 días	70,61	46,04	-34,79%	5,15%
De 91 hasta 120 días	4,74	68,71	1349,52%	7,68%
Más de 120 días	902,32	664,07	-26,40%	74,25%
Total	1.141,88	894,43	-21,67%	100,00%

Fuente: Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A. / Elaboración: Calificadora de Riesgo Pacific Credit Rating S. A.

Las cuentas por cobrar con relacionadas constituyen la partida más importante del activo, representando en conjunto el 80,69% del total (US\$ 37,55 millones), con saldos distribuidos en el corto y largo plazo. El componente de corto plazo experimentó una considerable reducción de -31,19% (US\$ 3,62 millones), cerrando con un saldo de US\$ 7,97 millones. Este decrecimiento es atípico si se compara con el crecimiento promedio de +40,25% registrado en los últimos cinco años. Adicionalmente, se observa una alta concentración en esta cartera, puesto que los cinco principales rubros componen el 90,77% del total de las cuentas por cobrar con relacionadas de corto plazo.

Detalle de Cuentas por Cobrar con Empresas Relacionadas a Corto Plazo		
Empresa Relacionada	Valor (US\$)	Participación (%)
Miracielo S. A.	3.089.310,80	38,74%
Fideicomiso Mercantil Oceana	1.532.030,03	19,21%
Schwarzkopf Peisach Tommy Carlos Camilo	1.474.027,77	18,48%
Joseph Schwarzkopf	602.710,20	7,56%
Fideicomiso Botánico	529.346,24	6,64%
Otras 12 relacionadas	735.254,88	9,22%
Total Proyectos	7.962.679,92	99,85%
Reemolso Proyectos	11.838,27	0,15%
Total	7.974.518,19	100,00%

Fuente: Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A. / Elaboración: Calificadora de Riesgo Pacific Credit Rating S. A.

En línea con la estrategia de la compañía, las cuentas por cobrar de largo plazo con relacionadas muestran un crecimiento interanual de +341,73% (US\$ 22,88 millones), alcanzando un saldo total de US\$ 29,58 millones. Al analizar su estructura, se observa que un 41,85% corresponde al financiamiento directo de 26 proyectos inmobiliarios no corrientes. El saldo restante se distribuye entre otras cinco vinculadas, pero evidencia un elevado riesgo de contraparte, dado que una sola de estas empresas concentra el 47,77% del valor total, lo que implica que casi la mitad de esta importante partida del activo depende del desempeño de una única partida.

Detalle de Cuentas por Cobrar con Empresas Relacionadas a Largo Plazo		
Detalle	Valor (US\$)	Participación (%)
Fideicomiso Us - Ruta Viva	3.002.510,97	10,15%

Detalle de Cuentas por Cobrar con Empresas Relacionadas a Largo Plazo

Detalle	Valor (US\$)	Participación (%)
Inmobiliaria Inmoexpress S.A.	1.732.025,79	5,86%
Fideicomiso Yg	1.183.570,06	4,00%
Fideicomiso Qapital	1.122.506,55	3,80%
Fideicomiso Qondesa	1.108.000,00	3,75%
Fideicomiso Qanvas	1.080.506,20	3,65%
Otros 20 Proyectos	3.148.630,71	10,65%
Total Proyectos por Cobrar No corrientes	12.377.750,28	41,85%
Buisstop S. A.	1.273.610,08	4,31%
Fideicomiso OH (Cuenta por Cobrar)	1.600.190,55	5,41%
Fideicomiso Epiq (Cuenta por Cobrar)	1.691.500,00	5,72%
Pifowarehouse (Cuenta por Cobrar)	14.128.444,22	47,77%
Fideicomiso por Adelca (Cuenta por Cobrar)	775.933,16	2,62%
Deterioro de Activos Financieros hasta el Vencimiento No Corrientes	-318.188,89	-1,08%
Costo Amortizado en Cuentas por Cobrar No Corrientes	-1.952.810,67	-6,60%
Total	29.576.428,73	100,00%

Fuente: Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A. / Elaboración: Calificadora de Riesgo Pacific Credit Rating S. A.

Otras cuentas con representatividad en el activo incluyen el rubro de otras cuentas por cobrar, que presenta un saldo de US\$ 2,19 millones tras un crecimiento interanual de +5,32% (US\$ 110,93 mil). Se destaca que esta partida se compone de préstamos por cobrar no vencidos. Asimismo, los anticipos a proveedores muestran un saldo de US\$ 2,18 millones, reflejando un importante crecimiento interanual de +25,73%, equivalente a US\$ 445,55 mil.

Finalmente, las propiedades, planta y equipo registran un valor bruto de US\$ 1,75 millones, mostrando una leve contracción de -0,76% (US\$ 13,32 mil) frente al año anterior. La estabilidad de esta cuenta es coherente con un modelo de negocio centrado en la promoción inmobiliaria más que en la posesión de activos fijos. Al deducir la depreciación acumulada por US\$ 526,09 mil, el valor en libros neto de este rubro asciende a US\$ 1,22 millones.

Detalle de Propiedad Planta y Equipo (US\$)

Detalle	Valor (US\$)	Depreciación (US\$)	Total (US\$)	Participación (%)
Terrenos	791.603,82	0,00	791.603,82	31,20%
Edificios	1.358.664,35	345.123,59	1.013.540,76	53,56%
Maquinaria y Equipo	220.000,00	174.778,95	45.221,05	8,67%
Vehículos	163.953,20	3.525,00	160.428,20	6,46%
Equipos de computación	2.659,00	2.659,00	0,00	0,10%
Total	2.536.880,37	526.086,54	2.010.793,83	100,00%

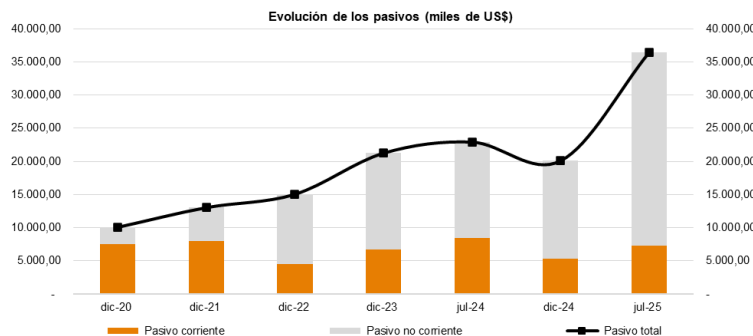
Fuente: Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A. / Elaboración: Calificadora de Riesgo Pacific Credit Rating S. A.

Pasivos

En los últimos cinco años (2020 a 2024), los pasivos de Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A. han mostrado un crecimiento promedio anual sostenido de +20,19%, al aumentar desde US\$ 10,06 millones en 2020 hasta US\$ 20,09 millones en 2024. Este dinamismo es consistente con la expansión de sus activos y subraya una estrategia de apalancamiento para financiar el desarrollo de sus proyectos inmobiliarios, evidenciando un crecimiento de fuentes de financiamiento para sostener su modelo de negocio.

A julio de 2025, los pasivos totales de la empresa ascendieron a US\$ 36,46 millones, lo que representa un significativo crecimiento interanual de +59,03% (US\$ 13,53 millones) desde los US\$ 22,93 millones registrados en julio de 2024. Este comportamiento, superior al promedio histórico, se explica por la estrategia de centralización de las cuentas de los proyectos directamente en la empresa. El principal impulsor fue el aumento de +140,56% (US\$ 11,12 millones) en las cuentas por pagar con relacionadas de largo plazo. Adicionalmente, crecieron las obligaciones con entidades financieras a largo plazo en +66,67% (US\$ 3,55 millones) y las cuentas por pagar de corto plazo tanto con relacionadas como proveedores. En contraposición, las obligaciones financieras de corto plazo se redujeron en -50,41% (US\$ 1,89 millones), evidenciando un cambio en la estructura de financiamiento.

La estructura del pasivo a julio de 2025 muestra un predominio del pasivo no corriente, que representa el 80,08% (US\$ 29,20 millones) del total, mientras que el pasivo corriente constituye el 19,92% restante (US\$ 7,26 millones). Las cuentas más relevantes son las de largo plazo con partes relacionadas, que por sí solas componen el 52,21% del pasivo total (US\$ 19,04 millones), seguidas por las obligaciones financieras de largo plazo con un 24,32% (US\$ 8,87 millones). Otras partidas importantes incluyen los anticipos de clientes con un 5,24% (US\$ 1,91 millones) y las obligaciones financieras de corto plazo con un 5,11% (US\$ 1,86 millones). El 13,12% restante se encuentra distribuido en cuentas con participaciones individuales inferiores al 5,00%.



Fuente: Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A. / Elaboración: Calificadora de Riesgo Pacific Credit Rating S. A.

Las cuentas y documentos por pagar con no relacionadas se encuentran concentradas en el corto plazo y, a julio de 2025, presentan un saldo de US\$ 1,19 millones. Este saldo refleja un crecimiento interanual de +83,69% (US\$ 541,79 mil), un ritmo que supera de forma considerable el promedio anual de +27,07% registrado en los últimos cinco años. Dicha deuda se encuentra diversificada entre más de 121 proveedores, entre los que se encuentran Casabaca S. A., Sten, Induvallas Cía. Ltda. y Homelaw Asesores Legales Inmobiliarios.

La empresa Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A. demuestra una notable fortaleza en su gestión financiera al establecer políticas de cuentas por pagar personalizadas para cada uno de sus proveedores. Esta práctica permite a la empresa definir directrices y plazos claros para el registro, control y gestión contable de sus obligaciones. La creación de estos documentos específicos para cada proveedor es fundamental para mantener un registro contable ordenado y estandarizar los procesos de pago, lo que asegura transparencia y eficiencia en la relación comercial. Este enfoque no solo optimiza sus operaciones internas, sino que también fomenta una comunicación clara y relaciones sólidas con sus proveedores al establecer expectativas precisas desde el inicio.

En relación con las cuentas por pagar con empresas relacionadas, estas suman US\$ 20,83 millones, lo que equivale al 57,13% del pasivo total. La estructura de esta deuda está alineada con la estrategia de la compañía, concentrando US\$ 19,04 millones en el largo plazo, rubro que además creció un +140,56% (US\$ 11,12 millones) en el último año, mientras que el saldo de corto plazo es de US\$ 1,79 millones. Es relevante mencionar que, en su mayoría, estas obligaciones se mantienen con fideicomisos, una estructura habitual en el sector para la administración y desarrollo de proyectos inmobiliarios.

Otra cuenta con una participación importante dentro del pasivo es la de anticipos de clientes, la cual presenta un saldo de US\$ 1,91 millones a la fecha de corte, registrando un decrecimiento interanual de -4,99% (US\$ 100,26 mil). Este rubro corresponde a los valores recibidos por adelantado para financiar las distintas fases de desarrollo de los proyectos inmobiliarios, cuyas condiciones son negociadas previamente con cada cliente mediante los contratos de compraventa.

A la fecha de cierre, la deuda financiera de Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A. asciende a US\$ 10,73 millones, compuesta en su totalidad por obligaciones con entidades del sistema financiero. Este saldo refleja un incremento interanual del +18,20%, equivalente a US\$ 1,65 millones, en comparación con los US\$ 9,08 millones registrados en julio de 2024. La estructura de la deuda muestra una clara preferencia por el financiamiento a largo plazo, el cual constituye el 82,63% del total (US\$ 8,87 millones), dejando el 17,37% (US\$ 1,86 millones) en vencimientos de corto plazo. Este perfil es el resultado de una gestión financiera estratégica, evidenciada por la notable disminución de la deuda de corto plazo en un -50,41% (US\$ 1,89 millones) y un simultáneo y considerable aumento de la deuda a largo plazo del +66,67% (US\$ 3,55 millones). Dicha estrategia de perfilamiento se alinea con el ciclo operativo de la compañía, cuyos proyectos se extienden por varios años y requieren fuentes de financiamiento estables y de mayor duración.

Detalle de Deuda Financiera (US\$)				
Institución Financiera	Saldo Corto Plazo	Saldo Largo Plazo	Saldo Total	Participación (%)
Institución Financiera 1		4.220.575,00	4.220.575,00	39,33%
Institución Financiera 2		4.011.796,58	4.011.796,58	37,39%
Institución Financiera 3	1.681.216,50	458.616,39	2.139.832,89	19,94%
Institución Financiera 4		175.740,15	175.740,15	1,64%
Tarjetas de crédito	135.554,45		135.554,45	1,26%
Institución Financiera 5	46.560,23		46.560,23	0,43%
Total	1.863.331,18	8.866.728,12	10.730.059,30	100,00%

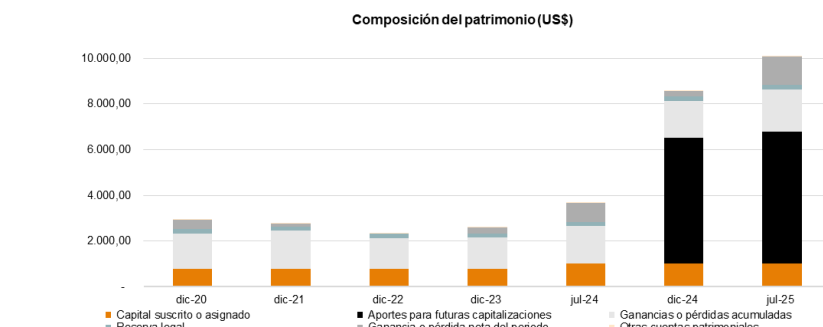
Fuente: Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A. / Elaboración: Calificadora de Riesgo Pacific Credit Rating S. A.

Soporte Patrimonial

Durante los últimos cinco años, el patrimonio de Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A. experimentó una notable expansión, pasando de US\$ 2,94 millones en 2020 a US\$ 8,57 millones en 2024, lo que equivale a una tasa de crecimiento promedio anual del +54,51%. Sin embargo, es importante mencionar que dicho promedio está considerablemente influenciado por un evento no recurrente en 2024. Específicamente, en ese año se registró un incremento patrimonial derivado de un aporte para futuras capitalizaciones por US\$ 5,50 millones, factor que distorsiona la tasa de crecimiento orgánico.

A julio de 2025, el patrimonio de la compañía evidencia un significativo crecimiento del +174,45%, equivalente a un aumento de US\$ 6,41 millones, lo que sitúa el patrimonio total en US\$ 10,08 millones. Este considerable incremento se atribuye, en gran medida, a la cuenta de aportes para futuras capitalizaciones, la cual pasó de un valor nulo en julio de 2024 a registrar US\$ 5,77 millones en julio de 2025, como resultado de la reclasificación de algunas cuentas por pagar. Adicionalmente, las ganancias acumuladas presentaron un aumento interanual del +13,65% (US\$ 222,05 mil), y las ganancias del periodo un crecimiento de +51,29% (US\$ 419,47 mil) en comparación con julio de 2024.

En cuanto a la composición del patrimonio a la fecha de corte, este se encuentra conformado principalmente por la cuenta de aportes para futuras capitalizaciones, que representa el 57,27% (US\$ 5,77 millones). Le siguen en importancia las ganancias acumuladas con un 18,35% (US\$ 1,85 millones), la ganancia neta del periodo con un 12,28% (US\$ 1,24 millones) y el capital suscrito con un 10,14% (US\$ 1,02 millones); mientras que el 1,96% restante corresponde a reservas legales y otras cuentas patrimoniales.



Fuente: Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A. / Elaboración: Calificadora de Riesgo Pacific Credit Rating S. A.

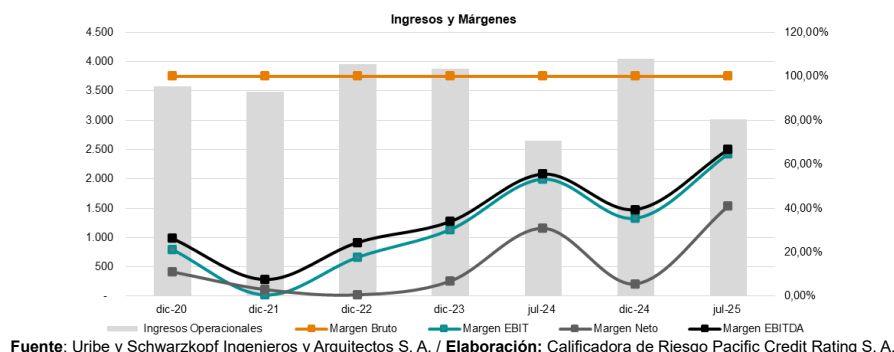
El capital suscrito de la compañía no ha sufrido cambios hasta la fecha de corte, manteniéndose en niveles similares a los de julio de 2024, con Joseph Samuel Schwarzkopf Tello como principal accionista al poseer una participación del 48,93% (US\$ 0,50 millones). No obstante, se ha identificado un evento subsecuente de alta relevancia, puesto que durante el mes de elaboración de este informe (septiembre de 2025) se encuentra en proceso la capitalización de los aportes previamente registrados. Esta estratégica decisión, orientada a fortalecer el valor patrimonial, modificaría la estructura de propiedad, dando como resultado que la empresa Inmobiliaria Ventura S.A. Inmovensa pase a ser la accionista controladora con una participación del 87,76%, equivalente a US\$ 6,01 millones.

Composición Accionarial		
Detalles	Valor (US\$)	Participación (%)
Inmobiliaria Express Inmoexpress S.A.	15.400,00	1,51%
Inmobiliaria Ventura S.A. Inmovensa	241.000,00	23,59%
Tommy Carlos Camilo Schwarzkopf Peisach	265.400,00	25,97%
Joseph Samuel Schwarzkopf Tello	500.000,00	48,93%
Total	1.021.800,00	100,00%

Fuente: Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A. / Elaboración: Calificadora de Riesgo Pacific Credit Rating S. A.

Desempeño Operativo

Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A. se posiciona como un referente en el desarrollo inmobiliario vertical de Quito y una de las firmas más influyentes del sector en Ecuador, con un portafolio que abarca proyectos residenciales, comerciales y de uso mixto. La generación de ingresos de la compañía se fundamenta en una oferta de servicios cuyo eje estratégico es la innovación arquitectónica, la sostenibilidad y la integración urbana, un enfoque que le permite desarrollar espacios de alto valor social y económico, consolidando así su fuerte presencia de mercado principalmente en Quito y sus áreas de alrededores.



Fuente: Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A. / Elaboración: Calificadora de Riesgo Pacific Credit Rating S. A.

Los ingresos operacionales de la empresa, provenientes principalmente de honorarios por gerencia, planificación y comercialización de proyectos, han crecido a un ritmo promedio anual del +3,33% en los últimos cinco años, pasando de US\$ 3,57 millones en 2020 a US\$ 4,04 millones en diciembre de 2024. A julio de 2025, los ingresos alcanzaron US\$ 3,02 millones, lo que representa un incremento del +13,61% (US\$ 0,36 millones) en comparación con los US\$ 2,66 millones de julio de 2024. Adicionalmente, la compañía genera ingresos de menor representatividad por arriendos y la venta de activos y bienes.

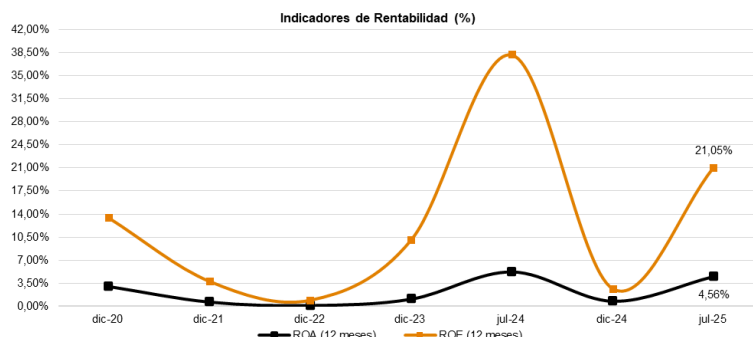
Cabe destacar que una porción significativa de los ingresos operacionales de la compañía se genera por los servicios prestados durante las distintas fases de planificación de los proyectos inmobiliarios. En línea con lo anterior, se anticipa un aumento sustancial tanto en los ingresos como en los gastos operativos, como resultado de una estrategia de centralización de cuentas. Esta política implica que los flujos de los proyectos serán administrados directamente por Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A., reflejando de manera más directa la magnitud de sus operaciones en sus estados financieros.

En cuanto a los gastos operacionales, estos presentan una tendencia decreciente del -0,83% en los últimos cinco años, lo que refleja una búsqueda de eficiencia. A la fecha de corte, esta tendencia se acentuó, registrando una reducción interanual del -14,27% (US\$ 177,58 mil) y situando los gastos en US\$ 1,07 millones a julio de 2025. Como resultado de este control, combinado con el aumento en los ingresos, la utilidad operativa creció un +38,20% (US\$ 0,54 millones) en comparación con julio de 2024, alcanzando un total de US\$ 1,95 millones.

En línea con la optimización de costos, la empresa ha logrado una reducción en sus gastos financieros, los cuales suman US\$ 0,42 millones a la fecha de análisis. Este monto refleja una disminución interanual del -6,90%, equivalente a un ahorro de US\$ 31,27 mil. Dicho decrecimiento es consecuencia directa de un entorno de tasas de interés más favorables, una tendencia que inició en el último trimestre de 2024 y que ha permitido a la compañía acceder a condiciones de financiamiento más ventajosas, aliviando su carga financiera.

Como resultado de los comportamientos operativos y financieros descritos, la utilidad neta de la empresa a julio de 2025 alcanzó los US\$ 1,24 millones, lo que representa un crecimiento interanual del +51,29% (US\$ 0,42 millones). Este desempeño se traduce en indicadores de rentabilidad favorables, con un ROE del 21,05% y un ROA del

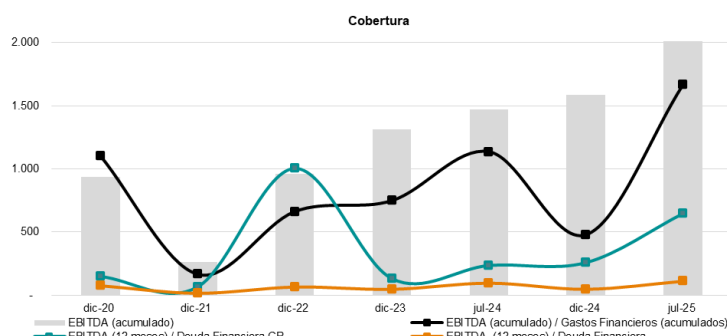
4,56%. Si bien estos ratios son inferiores a los del año anterior, su variación se explica por el significativo aumento de las bases de activos y patrimonio durante el mismo período.



Fuente: Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A. / Elaboración: Calificadora de Riesgo Pacific Credit Rating S. A.

Cobertura con EBITDA

Reflejando su fortaleza financiera y eficiencia operativa, el EBITDA de Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A. ha registrado una notable expansión durante los últimos cinco años (2020 a 2024), con una tasa de crecimiento promedio anual del +63,47%. Esta dinámica impulsó el flujo desde US\$ 934,04 mil en 2020 hasta US\$ 1,59 millones al cierre de 2024. Dicho crecimiento es el resultado de un desempeño positivo, puesto que la compañía logró no solo incrementar sus ingresos, sino también optimizar sus gastos operacionales.



Fuente: Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A. / Elaboración: Calificadora de Riesgo Pacific Credit Rating S. A.

Manteniendo la tendencia positiva, la compañía registró un EBITDA acumulado de US\$ 2,01 millones a julio de 2025, evidenciando una sólida expansión del +36,08% (US\$ 0,54 millones) en comparación con el mismo período del año anterior. La consistencia de este ritmo operativo permite proyectar un EBITDA anualizado que alcanzaría aproximadamente US\$ 3,45 millones al cierre del año fiscal, lo que subraya la fortaleza en la capacidad de generación de flujo de la empresa.

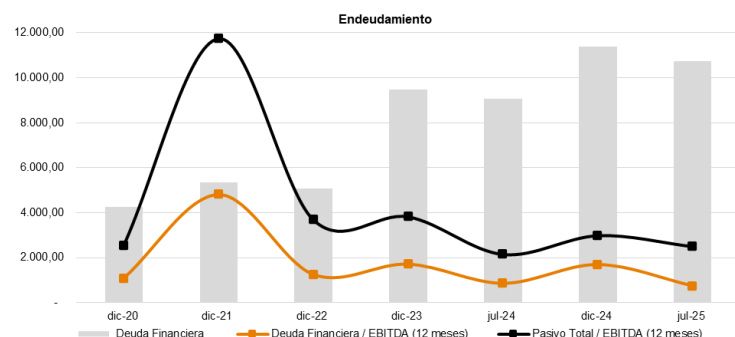
A julio de 2025, el indicador de cobertura del EBITDA sobre los gastos financieros de Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A. es de 4,77 veces, lo que representa una mejora interanual de 1,52 p. p. en comparación con el mismo período de 2024. Este valor se sitúa en mejor posición frente al promedio histórico de 1,81 veces (2020 a 2024) y se explica por el crecimiento del EBITDA, así como la reducción de los gastos financieros.

A la fecha de corte, el indicador de cobertura del EBITDA sobre la deuda financiera de corto plazo se ubicó en 1,85 veces, mostrando una notable mejora de 1,18 veces frente al mismo período de 2024 y superando su promedio histórico de 0,92 veces (2020 a 2024). Este fortalecimiento del indicador se explica directamente por la reestructuración de la deuda, la cual ha concentrado las obligaciones financieras en el largo plazo.

Por último, el indicador de cobertura del EBITDA respecto al pasivo total ha mostrado una relativa estabilidad interanual, situándose en 0,09 veces en julio de 2025 frente a 0,11 veces en el mismo período de 2024. La leve contracción del ratio se explica por un crecimiento planificado en el pasivo total, derivado de la estrategia corporativa de centralizar las cuentas de los proyectos en el balance de la compañía. Es importante destacar que el nivel de cobertura actual se mantiene en una posición sólida y superior a su promedio histórico de 0,06 veces registrado entre 2020 y 2024.

Endeudamiento

Históricamente, la compañía ha centrado su estrategia de financiamiento en el sistema financiero nacional, principalmente a través de la banca. En tal sentido, la deuda financiera de Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A., ha registrado un crecimiento promedio anual del +31,90% en los últimos cinco años, alcanzando los US\$ 11,39 millones en diciembre de 2024. A julio de 2025, el saldo se redujo a US\$ 10,73 millones debido a amortizaciones; no obstante, este monto representa un crecimiento interanual del +18,20% (US\$ 1,65 millones) en comparación con julio de 2024.



Fuente: Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A. / Elaboración: Calificadora de Riesgo Pacific Credit Rating S. A.

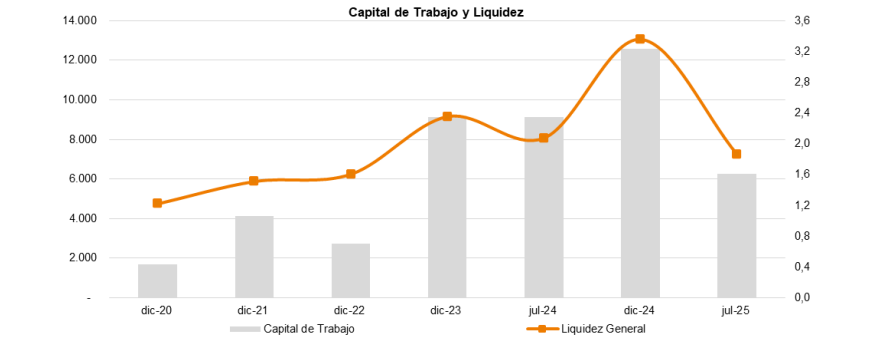
Al analizar el apalancamiento financiero de la empresa, se observa que a la fecha de corte este se ubica en 3,62 veces, lo que implica una significativa reducción de 2,63 veces frente a julio de 2024. Esta mejora se atribuye a que el crecimiento del patrimonio fue proporcionalmente mayor que el del pasivo, lo que indica una menor dependencia de fuentes de financiamiento externas en relación con el capital propio.

Al cierre de julio de 2025, el indicador de Deuda Financiera sobre EBITDA se ubicó en 3,64 años, lo que sugiere el tiempo que la compañía requeriría para saldar su deuda financiera con su flujo operativo actual. Este nivel representa un ligero incremento frente a los 3,60 años registrados en julio de 2024. Sin embargo, es importante destacar que el indicador actual se encuentra en una posición considerablemente más favorable que su promedio histórico de 8,94 años (2020-2024).

Adicionalmente, el indicador Pasivo Total sobre EBITDA se ubicó en 10,57 años a la fecha de corte, registrando un incremento interanual de 1,48 años. Este comportamiento se explica por el aumento considerable del pasivo como resultado de la estrategia corporativa de concentrar las cuentas de los proyectos dentro del balance de la empresa, lo que influyó en la base de cálculo del ratio en comparación con julio de 2024.

Liquidez y Flujo de Efectivo

Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A. ha mantenido una adecuada liquidez, con un ratio corriente promedio de 2,01 veces entre 2020 y 2024, y permaneciendo consistentemente por encima de la unidad. A julio de 2025, este indicador se situó en 1,86 veces, lo que refleja un deterioro interanual de 0,22 veces, explicado por una mayor contracción del activo corriente frente al pasivo corriente. No obstante, este nivel sigue garantizando la cobertura de sus obligaciones de corto plazo.



Fuente: Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A. / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

El capital de trabajo, definido como la diferencia entre activos y pasivos corrientes, totalizó US\$ 6,26 millones a julio de 2025. Esta cifra representa una contracción significativa del -31,40%, equivalente a US\$ 2,86 millones respecto al año anterior. Aunque esta tendencia subraya una gestión de la liquidez más ajustada, es importante destacar que los recursos corrientes de la compañía siguen siendo adecuados para afrontar y dar cobertura a todas sus obligaciones de corto plazo.

En lo que respecta al flujo de efectivo, la compañía demostró una sólida capacidad de generación de flujos a través de sus actividades de operación, las cuales presentaron un valor positivo de US\$ 3,78 millones, sustentado principalmente en los valores percibidos de clientes. Sin embargo, este ingreso fue contrarrestado por las salidas de efectivo para actividades de inversión y financiamiento, lo que condujo a un flujo neto negativo para el período de US\$ 11,00 mil. A pesar de esta disminución, la empresa mantuvo una posición de liquidez positiva, puesto que el saldo inicial de US\$ 42,99 mil permitió absorber el resultado y cerrar con un saldo final de efectivo de US\$ 31,99 mil.

Instrumento Calificado

Primera Emisión de Obligaciones a Largo Plazo

La Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la compañía Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A., en su sesión celebrada el 05 de agosto de 2025, resolvió autorizar la Primera Emisión de Obligaciones a Largo Plazo, por un monto de un quince millones de dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 15'000.000,00) según el siguiente detalle que consta en el Prospecto de Oferta Pública:

Características del Instrumento						
Emisor	Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A.					
Monto de la Emisión	US\$ 15'000.000,00					
Unidad Monetaria	Dólares de los Estados Unidos de América.					
Características Generales	Clase	Monto a Emitir	Plazo	Tasa Anual	Pago de interés	Pago de capital
	A	US\$ 7.500.000,00	1.080 días	9,50%		
	B	US\$ 7.500.000,00	1.800 días	9,75%	Trimestral	Semestral con un año de gracia
Monto por clase	Los montos de cada clase serán de US\$ 7,50 millones.					
Valor Nominal de cada Título	El valor nominal de cada obligación será de un de dólar de los Estados Unidos de América (US\$ 1,00).					
Contrato de Underwriting	La presente emisión no contempla un contrato de Underwriting.					
Rescates Anticipados	No se contemplan rescates anticipados, ni sorteos de los valores.					
Sistema de Colocación	La colocación de los valores se realizará a través del mercado bursátil.					
Estructurador Financiero	Activa Asesoría e Intermediación de Valores, Activalores Casa de Valores					
Agente Colocador	Activa Asesoría e Intermediación de Valores, Activalores Casa de Valores					
Agente Pagador	Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores - DCV.					

Características del Instrumento	
Representante de Obligacionistas	BONDHOLDER REPRESENTATIVE S.A
Destino de los recursos	Los recursos a captar serán destinados para capital de trabajo, esto es el pago a proveedores de la compañía y para la sustitución de pasivos., en los términos de la Ley de Mercado de Valores.
Garantía General	Los valores que se emitan contarán con garantía general del Emisor, conforme lo dispone la Ley de Mercado de Valores y sus normas complementarias.
Resguardos de ley	1) Los activos reales sobre los pasivos exigibles deberán permanecer en niveles de mayor o igual a uno (1), entendiéndose como activos reales a aquellos activos que pueden ser liquidados y convertidos en efectivo. 2) No repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora. 3) Mantener durante la vigencia de la emisión de obligaciones, la relación de activos depurados sobre obligaciones en circulación, en una razón mayor o igual a 1,25.
Límite de Endeudamiento	El Emisor se compromete a mantener un límite de endeudamiento referente a los pasivos afectos al pago de intereses equivalente hasta el ochenta y cinco por ciento de los activos de la empresa que será calculado con las cifras de los estados financieros cortados al 31 de diciembre de cada año.
Compromiso Adicional	El Emisor se compromete a mantener un nivel de cuentas por cobrar por el saldo de capital por pagar de la emisión. Como resguardo voluntario, el Emisor ha constituido un Encargo Fiduciario, mediante el cual se obliga a constituir y mantener un depósito de garantía equivalente a la cuota próxima a pagar del valor de los intereses, el cual se mantendrá en calidad de reserva. Fuente: Prospecto de Oferta Pública / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

La presente emisión se encuentra en proceso de aprobación por parte del ente de control por lo que en futuras revisiones se evaluará la colocación de los valores y su aceptabilidad en el mercado.

Destino de los recursos

Los recursos por captar serán destinados para capital de trabajo, esto es el pago a proveedores de la compañía y para la sustitución de pasivos.

Provisión de Recursos

La presente Emisión de Obligaciones a Largo Plazo contempla dos clases. Cada una de las clases tendrá un monto de siete millones quinientos mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 7.500.000,00). El pago de los intereses y la amortización del capital de las obligaciones de las clases es distinto de acuerdo con el siguiente detalle:

Tabla de Amortización - Primera Emisión de Obligaciones (Clase A)					
Monto (US\$)	7.500.000,00				
Tasa	9,50%				
Plazo (días)	1.080				
Pago de Capital	Semestral con un año de gracias				
Pago de intereses	Trimestral				
Periodo	Plazo	Capital (US\$)	Interés (US\$)	Cuota (US\$)	Saldo del capital (US\$)
0					7.500.000,00
1	A los 90 días	0,00	178.125,00	178.125,00	7.500.000,00
2	A los 180 días	0,00	178.125,00	178.125,00	7.500.000,00
3	A los 270 días	0,00	178.125,00	178.125,00	7.500.000,00
4	A los 360 días	0,00	178.125,00	178.125,00	7.500.000,00
5	A los 450 días	0,00	178.125,00	178.125,00	7.500.000,00
6	A los 540 días	1.875.000,00	178.125,00	2.053.125,00	5.625.000,00
7	A los 630 días	0,00	133.593,75	133.593,75	5.625.000,00
8	A los 720 días	1.875.000,00	133.593,75	2.008.593,75	3.750.000,00
9	A los 810 días	0,00	89.062,50	89.062,50	3.750.000,00
10	A los 900 días	1.875.000,00	89.062,50	1.964.062,50	1.875.000,00
11	A los 990 días	0,00	44.531,25	44.531,25	1.875.000,00
12	A los 1080 días	1.875.000,00	44.531,25	1.919.531,25	0,00
Total		7.500.000,00	1.603.125,00	9.103.125,00	

Fuente: Prospecto de Oferta Pública / **Elaboración:** Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

Tabla de Amortización - Primera Emisión de Obligaciones (Clase B)

Monto (US\$)	7.500.000,00				
Tasa	9,75%				
Plazo (días)	1.800				
Pago de Capital	Semestral con un año de gracias				
Pago de intereses	Trimestral				
Periodo	Plazo	Capital (US\$)	Interés (US\$)	Cuota (US\$)	Saldo del capital (US\$)
0					7.500.000,00
1	A los 90 días	0,00	182.812,50	182.812,50	7.500.000,00
2	A los 180 días	0,00	182.812,50	182.812,50	7.500.000,00
3	A los 270 días	0,00	182.812,50	182.812,50	7.500.000,00
4	A los 360 días	0,00	182.812,50	182.812,50	7.500.000,00
5	A los 450 días	0,00	182.812,50	182.812,50	7.500.000,00
6	A los 540 días	937.500,00	182.812,50	1.120.312,50	6.562.500,00
7	A los 630 días	0,00	159.960,94	159.960,94	6.562.500,00
8	A los 720 días	937.500,00	159.960,94	1.097.460,94	5.625.000,00
9	A los 810 días	0,00	137.109,38	137.109,38	5.625.000,00
10	A los 900 días	937.500,00	137.109,38	1.074.609,38	4.687.500,00
11	A los 990 días	0,00	114.257,81	114.257,81	4.687.500,00
12	A los 1080 días	937.500,00	114.257,81	1.051.757,81	3.750.000,00
13	A los 1170 días	0,00	91.406,25	91.406,25	3.750.000,00
14	A los 1260 días	937.500,00	91.406,25	1.028.906,25	2.812.500,00
15	A los 1350 días	0,00	68.554,69	68.554,69	2.812.500,00
16	A los 1440 días	937.500,00	68.554,69	1.006.054,69	1.875.000,00
17	A los 1530 días	0,00	45.703,13	45.703,13	1.875.000,00
18	A los 1620 días	937.500,00	45.703,13	983.203,13	937.500,00
19	A los 1710 días	0,00	22.851,56	22.851,56	937.500,00
20	A los 1800 días	937.500,00	22.851,56	960.351,56	0,00
Total		7.500.000,00	2.376.562,50	9.876.562,50	

Fuente: Prospecto de Oferta Pública / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

Resguardos de ley

El Emisor debe mantener los siguientes resguardos mientras se encuentren en circulación las obligaciones:

1. Los activos reales sobre los pasivos exigibles deberán permanecer en niveles de mayor o igual a uno (1), entendiéndose como activos reales a aquellos activos que pueden ser liquidados y convertidos en efectivo.
2. No repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora.
3. Mantener durante la vigencia de la emisión de obligaciones, la relación de activos depurados sobre obligaciones en circulación, en una razón mayor o igual a 1,25.

Límite de endeudamiento

El Emisor se compromete a mantener un límite de endeudamiento referente a los pasivos afectos al pago de intereses equivalente hasta el ochenta y cinco por ciento (85,00%) de los activos de la empresa que será calculado con las cifras de los estados financieros cortados al 31 de diciembre de cada año. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a declarar de plazo vencido a la emisión.

Compromiso Adicional

Como resguardo voluntario, el emisor ha constituido un encargo fiduciario, mediante el cual el Emisor se obliga a constituir y mantener un depósito de garantía equivalente a la cuota próxima a pagar del valor de los intereses. Este se mantendrá en la cuenta del encargo fiduciario en calidad de reserva. Dicho depósito tendrá como finalidad cubrir, total o parcialmente, el pago de cualquier cuota de intereses que el Emisor no cumpla en la fecha estipulada o respecto de la cual no disponga de los recursos suficientes. El Emisor se compromete que, en caso de incumplir el dos cuotas consecutivas, se declarará la obligación total del pago de la emisión, de plazo vencido.

Proyecciones de la Emisión

Estado de Resultados

Para efectuar las proyecciones de la presente Emisión, la Casa de Valores ha tomado información histórica del Emisor, con cifras reales y partir de ello, se ha efectuado la sensibilización hasta el año 2030.

Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A. es un referente en el desarrollo inmobiliario vertical de Quito y una de las firmas más influyentes del sector en Ecuador, con una cartera que incluye proyectos residenciales, comerciales y de uso mixto. La generación de ingresos de la compañía se apalanca en una oferta de servicios enfocada en la innovación arquitectónica, la sostenibilidad y la integración urbana. Este enfoque estratégico le permite a la empresa desarrollar espacios de alto valor social y económico, lo que ha consolidado su fuerte presencia de mercado principalmente en la capital y sus alrededores.

Las proyecciones financieras elaboradas por el estructurador financiero, anticipan fluctuaciones significativas en los ingresos por ventas, directamente vinculadas al cronograma de entrega de los proyectos inmobiliarios. En tal sentido, para el año en curso (2025) se estima un crecimiento anual significativo del +81,10, como resultado de la entrega de proyectos clave que se espera sean financiados por esta emisión. Posteriormente, el modelo proyecta una contracción del -2,50% en 2026 y un nuevo pico de crecimiento del +34,58% en 2027. Hacia el final del período, se esperan ajustes a la baja del -1,20% en 2028 y del -8,07% en 2029; mientras que en el último año (2030) no se esperan variaciones. Es relevante mencionar que estas proyecciones están sujetas a la demanda efectiva del mercado y a la ejecución de nuevos planes, los cuales podrían alterar tanto los ingresos como los gastos previstos.

En cuanto a las proyecciones de egresos, se ha estimado que el costo de ventas representará el 1,00% de los ingresos anuales. A su vez, los gastos operacionales y financieros se han proyectado en un 43,23% y un 12,64% de las ventas, respectivamente. Finalmente, para el cálculo de la utilidad, el modelo contempla una participación para empleados del 15,00% y un impuesto a la renta del 20,00% sobre las utilidades correspondientes.

Supuestos o Premisas de las Proyecciones

Detalle	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Total Ventas (US\$)	7.531.713,49	7.343.589,08	9.883.053,88	9.763.977,91	8.976.000,00	8.976.000,00
Crecimiento Anual de los ingresos (%)	81,10%	-2,50%	34,58%	-1,20%	-8,07%	0,00%
Costos de Ventas / Ingresos (%)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Gastos Operacionales / Ventas (%)	43,23%	43,23%	43,23%	43,23%	43,23%	43,23%
% Gastos financieros / Ventas (%)	12,64%	12,64%	12,64%	12,64%	12,64%	12,64%
Participación empleados (%)	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%
Impuesto a la renta (%)	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%

Fuente: Activa Asesoría e Intermediación de Valores, Activalores Casa de Valores / **Elaboración:** Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

Con base en los supuestos previamente descritos, a continuación se presenta el estado de resultados proyectado por el estructurador. El análisis incorpora los proyectos inmobiliarios que se prevé finalizar y comercializar como resultado del financiamiento obtenido a través de la presente emisión, aplicando para ello la metodología de proyección propia de la casa de valores.

Estado de Resultados Proyectado

Detalle	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Ventas Totales	4.400.821,23	7.531.713,49	7.343.589,08	9.883.053,88	9.763.977,91	8.976.000,00
Costo de ventas	44.008,21	75.317,13	73.435,89	98.830,54	97.639,78	89.760,00
Utilidad bruta	4.356.813,02	7.456.396,36	7.270.153,19	9.784.223,34	9.666.338,13	8.886.240,00
Gastos operacionales	1.902.475,02	3.255.959,74	3.174.633,56	4.272.444,19	4.220.967,65	3.880.324,80
Utilidad operacional	2.454.338,00	4.200.436,61	4.095.519,63	5.511.779,15	5.445.370,48	5.005.915,20
Gastos financieros	556.263,80	952.008,59	928.229,66	1.249.218,01	1.234.166,81	1.134.566,40
Utilidad antes de impuestos	1.898.074,20	3.248.428,03	3.167.289,97	4.262.561,14	4.211.203,67	3.871.348,80
Participación empleados	284.711,13	487.264,20	475.093,50	639.384,17	631.680,55	580.702,32
Impuesto a la renta	379.614,84	649.685,61	633.457,99	852.512,23	842.240,73	774.269,76
Utilidad Neta	1.233.748,23	2.111.478,22	2.058.738,48	2.770.664,74	2.737.282,39	2.516.376,72

Fuente: Activa Asesoría e Intermediación de Valores, Activalores Casa de Valores / **Elaboración:** Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

Pacific Credit Rating considera que Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A. posee la capacidad para generar los flujos e ingresos previstos en sus proyecciones. No obstante, el logro de estos resultados dependerá de factores como la demanda de los proyectos inmobiliarios y otros riesgos analizados en este informe. Por lo que, el cumplimiento oportuno y eficiente de la planificación estratégica de la empresa será clave para alcanzar las metas financieras en los años proyectados. Adicionalmente, se espera que los proyectos contemplados en las proyecciones y la estrategia de concentración de cuentas en la empresa impulsen los ingresos conforme a lo previsto.

Flujo de efectivo

A continuación, se presentan las proyecciones del flujo de efectivo de Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A., elaboradas por el estructurador financiero, correspondientes al período 2025 a 2030. Los recursos obtenidos de la Emisión de Obligaciones serán destinados conforme la disponibilidad, la oportunidad y la coyuntura al momento de la colocación.

Flujo de Caja Anual Proyectado

Detalle	dic-25	dic-26	dic-27	dic-28	dic-29	dic-30
Ingresos						

Flujo de Caja Anual Proyectado						
Detalle	dic-25	dic-26	dic-27	dic-28	dic-29	dic-30
Ingresos Operativos	5.031.610,71	7.531.713,49	7.343.589,08	9.883.053,88	9.763.977,91	8.976.000,00
Otro Ingresos	135.000,00	180.000,00	216.000,00	216.000,00	216.000,00	216.000,00
Ingresos por emisión y proyectos	37.188.125,00	45.410.875,00	19.100.000,00	8.000.000,00	2.400.000,00	0,00
Ingreso por recuperación inv. Proyectos	240.000,00	1.520.000,00	3.266.666,67	8.360.000,00	1.173.333,33	800.000,00
Total Ingresos	42.594.735,71	54.642.588,49	29.926.255,75	26.459.053,88	13.553.311,24	9.992.000,00
Egresos						
Egresos operativos regulares y proyectos	-32.467.668,62	-44.219.691,50	-18.919.691,50	-9.819.691,50	-4.219.691,50	-1.819.691,50
Flujo de caja operativo	10.127.067,09	10.422.897,00	11.006.564,25	16.639.362,38	9.333.619,74	8.172.308,50
Pago operaciones de financiamiento	-7.239.492,59	-756.000,00	-756.000,00	-437.400,00	-36.000,00	-36.000,00
Pago emisiones	-456.280,94	-3.045.258,52	-7.116.116,85	-6.302.269,41	-2.150.652,94	-1.754.545,11
Flujo de caja financiamiento	-7.695.773,53	-3.801.258,52	-7.872.116,85	-6.739.669,41	-2.186.652,94	-1.790.545,11
Flujo de Efectivo Final	2.431.293,56	6.621.638,48	3.134.447,40	9.899.692,97	7.146.966,80	6.381.763,40
Saldo Inicial de Efectivo	326.578,13	2.757.871,70	9.379.510,18	12.513.957,57	22.413.650,55	29.560.617,35
Saldo de Final de Efectivo	2.757.871,70	9.379.510,18	12.513.957,57	22.413.650,55	29.560.617,35	35.942.380,75

Fuente: Activa Asesoría e Intermediación de Valores, Activa Casa de Valores / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

El análisis de las proyecciones de flujo de caja presentadas a la Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating indica que las estimaciones desde el enfoque de análisis se encontrarían sobreestimadas. Esta observación se fundamenta en la omisión de los flujos de caja por actividades de inversión, cuya ausencia dificulta una evaluación certera de los resultados proyectados para el horizonte de cinco años y representa una limitación en el análisis.

Garantía de las Emisiones

Pacific Credit Rating ha recibido por parte del Emisor el valor en libros de los activos libres de gravamen con corte al 31 de julio de 2025 es así como el monto máximo a emitir es de US\$ 35,14 millones por lo que la presente emisión se encuentra dentro del monto máximo permitido por Ley.

Monto Máximo de Emisión (miles US\$)	
Detalle	Monto
Activo Total	46.539,32
(-) Activos diferidos o impuestos diferidos	606,20
(-) Activos gravados	2.010,79
(-) Activos en litigio	-
(-) Monto de las impugnaciones tributarias	-
(-) Derechos fiduciarios que garanticen obligaciones propias o de terceros	-
(-) Cuentas y documentos por cobrar provenientes de la negociación y derechos fiduciarios compuestos de bienes gravados	-
(-) Saldo de los valores de renta fija emitidos por el emisor y negociados en el mercado de valores	-
(-) Cuentas por cobrar con personas jurídicas relacionadas originadas por conceptos ajenos a su objeto social	-
(-) Inversiones en acciones en compañías nacionales o extranjeras que no coticen en bolsa o mercados regulados y estén vinculados con el Emisor	-
Total activos menos deducciones	43.922,33
80 % Activos menos deducciones	35.137,87

Fuente: Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A. / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

Riesgo Legal

A la fecha de corte, Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A. no presenta activos en litigio. Esta información ha sido confirmada mediante el Certificado de Activos Libres de Gravamen que la empresa ha presentado.

El Emisor se encuentra al día con sus obligaciones patronales y el Servicio de Rentas Internas, según la última información proporcionada.

Monto Máximo de Valores en Circulación

La Calificadora ha revisado que, a la fecha de corte, que los montos pendientes por colocar se encuentran bajo el 200% de su patrimonio, según lo estipulado en la normativa. Además, el Emisor no es aceptante de facturas comerciales.

Monto Máximo de Valores en Circulación (miles US\$)	
Detalle	Valor
Patrimonio	10.077,49
200% Patrimonio	20.154,98
Monto no redimido de obligaciones en circulación	0,00
Monto en circulación como aceptante de facturas comerciales	0,00
Monto por emitirse	15.000,00
Total Valores en Circulación y por Emitirse	15.000,00
Total Valores en Circulación y por Emitirse / Patrimonio (debe ser menor al 200%)	148,85%

Fuente: Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A. / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

Para el Emisor, el saldo con el Mercado de Valores ocupa la posición número dos en la prelación de pagos; de manera que, está respaldada por los activos libres de gravamen, como se describe a continuación:

Posición Relativa de la Garantía General (miles de US\$)				
Orden de Prelación de Pagos	Primera	Segunda	Tercera	Cuarta
Detalle	IESS, SRI, Empleados	Mercado de Valores	Bancos	Proveedores
Saldo Contable	315,6	0,00	10.730,06	2.083,61
Pasivo Acumulado	315,6	315,60	11.045,66	13.129,27
Fondos Líquidos (Caja y Bancos)				31,99
Activos Libres de Gravamen				43.922,33
Cobertura Fondos Líquidos	0,10	0,10	0,00	0,00
Cobertura ALG	139,17	139,17	3,98	3,35

Fuente: Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A. / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

Activos que respaldan la Emisión: Análisis de la calidad y capacidad para ser liquidados

Los activos que respaldan la presente emisión son cuentas por cobrar con no relacionadas, así como con empresas relacionadas, todas estas libres de gravamen, por lo que los riesgos asociados podrían ser:

- **Escenarios económicos adversos para cuentas por cobrar:** Escenarios económicos desfavorables en el sector de los clientes o empresas relacionadas podrían afectar la capacidad de cumplimiento de sus compromisos, mermando la calidad de las cuentas por cobrar.
- **Gestión inadecuada de recuperación y cobranza:** Una gestión deficiente en la recuperación y cobranza de cuentas por cobrar podría generar cartera vencida e incobrabilidad, representando un riesgo para el activo que respalda la emisión.
- **Liquidación de activos:** Los activos que respaldan la emisión, presentan la capacidad para ser liquidados en caso de requerirse, además dependen del funcionamiento normal de la empresa y de su capacidad para gestionar la recuperación y cobranza de manera efectiva.

Actualmente, tomando en cuenta el valor en libros que mantiene las cuentas mencionadas anteriormente se mantiene un nivel de cobertura respecto al total de la emisión de 1,00 vez; sin embargo, existen varios factores que inciden directamente en el hecho de que el valor en mención pueda ser liquidado en caso de ser necesario ya que existen varios riesgos que afectan directamente el valor que mantienen los activos en los Estados Financieros en relación con la capacidad real de ser liquidados.

Activos que Respaldan la Emisión (miles US\$ y veces)			
Indicador	Monto de respaldo de la emisión	Monto total de la Emisión	Cobertura
Cuentas por Cobrar Totales	15.000,00	15.000,00	1,00

Fuente: Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A. / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

Metodología utilizada

- Metodología de calificación de riesgo de valores de deuda (Ecuador).

Información utilizada para la Calificación

- Información financiera:
 - Estados financieros auditados de los años 2020 al 2024.
 - Estados financieros internos con corte a julio de 2024 y julio de 2025.
- Prospecto de Oferta Pública de la Primera Emisión de Obligaciones a Largo Plazo de Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A.
- Certificado de Activos Libres de Gravamen con corte a julio de 2025.
- Otros papeles de trabajo.

Presencia Bursátil

El mercado de valores en Ecuador ha mostrado un crecimiento sostenido desde su inicio formal en la década de 1970, consolidándose como un actor clave en el desarrollo económico del país. A pesar de su tamaño reducido en comparación con otros mercados regionales, se evidencia una expansión progresiva en términos de participación y volumen. El número de empresas cotizantes ha crecido significativamente, pasando de 100 a 150 en los últimos años, mientras que el volumen de operaciones se ha incrementado lo que refleja un dinamismo positivo en la actividad bursátil y un interés creciente en el financiamiento a través de mercados de capitales.

A pesar de los avances registrados, el mercado bursátil ecuatoriano enfrenta diversos desafíos estructurales y coyunturales. La tasa de ahorro nacional, que influye directamente en la disponibilidad de recursos para inversión, sigue siendo limitada, lo que restringe el crecimiento del mercado. A su vez, la situación de pagos internacionales y la deuda externa del país afectan la percepción de riesgo entre inversionistas, limitando la atracción de capital extranjero.

El mercado de valores es un sistema donde se realizan todas las operaciones de inversión destinadas a financiar diversas actividades que generan rentabilidad. Esto se lleva a cabo mediante la emisión y negociación de valores, tanto a corto como a largo plazo, y a través de operaciones directas en las Bolsas de Valores. Las principales ventajas del mercado de valores incluyen su organización, eficiencia y transparencia, así como una intermediación competitiva que fomenta el ahorro y lo convierte en inversión, generando un flujo constante de recursos para financiamiento a mediano y largo plazo, entre otras.

Para diciembre de 2022, el monto negociado descendió a US\$ 13,45 millones, representando un 11,8% del PIB y una variación de -14%. A finales de 2023, el monto negociado se contrajo en un 1%, totalizando US\$ 13,31 millones y representando el 11% del PIB.

En diciembre de 2024, el monto registrado fue de US\$ 15.752 millones siendo superior a lo reportado en su año previo y el más alto reportado en los últimos años. Al analizar el mercado por sector, los títulos emitidos por el sector privado representaron el 54,66%, mientras que los del sector público representaron el 45,34%³, siendo el mercado primero el principal actor con un 82,05% y la diferencia mercado secundario. Durante el 2024, los principales sectores participantes en el mercado bursátil nacional han sido Actividades Financieras y de Seguros (53,90%), Administración Pública y Defensa (37,96%), Industrias Manufactureras (3,13%), Comercio al por Mayor y Menor (2,60%), y otros 12 sectores con una participación individual menor.

Durante el período enero – junio de 2025, el valor efectivo negociado acumulado ascendió a US\$ 8.728 millones, lo que representa aproximadamente el 55% del total negociado en todo 2024 (US\$ 15.752 millones). Este desempeño estuvo impulsado por las emisiones del sector público (US\$ 5.394 millones), que superaron las del sector privado (US\$ 3.333 millones), evidenciando una mayor participación del Estado como demandante de financiamiento en el mercado local.

El mercado primario hasta junio de 2025 concentró la mayor parte de las operaciones, con US\$ 7.141 millones negociados, mientras que el mercado secundario se mantuvo limitado, con apenas US\$ 1.586 millones, lo que refleja la falta de profundidad y liquidez en la negociación de valores ya emitidos. En cuanto al tipo de instrumento, la renta fija dominó ampliamente, con US\$ 8.671 millones acumulados frente a solo US\$ 56,98 mil en renta variable, reafirmando el perfil conservador del mercado ecuatoriano y la escasa capitalización de empresas vía acciones.

Por tipo de títulos, los más negociados en lo que va del año fueron:

- Certificados de inversión (US\$ 1.861 millones)
- Certificados de tesorería (US\$ 2.019 millones)
- Certificados de depósito (US\$ 1.736 millones)
- Bonos del Estado (US\$ 1.203 millones)
- Notas de crédito (US\$ 435 mil)

Estos resultados confirman una preferencia por instrumentos de corto y mediano plazo, mayormente utilizados por instituciones públicas y privadas para cubrir requerimientos de liquidez o rotación de cartera. El análisis por calificación de riesgo muestra que los papeles con mejor nota crediticia (AAA) concentran el mayor volumen negociado tanto en papel comercial como en obligaciones corporativas y titularizaciones, lo que refuerza la alta aversión al riesgo del mercado. No obstante, las tasas internas de retorno (TIR) promedio ofrecen una compensación atractiva, especialmente para emisores con calificaciones entre AA y AA+.

Finalmente, al observar la distribución por rama económica, se evidencia una fuerte concentración: el sector financiero y de seguros representó 45,92% del total negociado, seguido muy de cerca por la administración pública (45,42%). La participación de sectores productivos como la industria, comercio o construcción sigue siendo marginal, lo que limita la función del mercado de valores como fuente de financiamiento para el aparato productivo nacional.

Este comportamiento reafirma la necesidad de profundizar el mercado, ampliar la base de emisores, dinamizar la renta variable y promover un entorno regulatorio que estimule la inversión institucional y privada de largo plazo. El fortalecimiento del mercado secundario y la diversificación sectorial serán claves para que el mercado de capitales cumpla un rol más protagónico en la financiación del desarrollo económico del país.

Indicador de Presencia Bursátil

La presencia bursátil, es un indicador que permite medir la liquidez de los valores sean éstos de renta fija o variable⁴. Cuyo principal objetivo es dar a conocer al inversionista que tan fácil puede ser negociado un valor en el mercado secundario. Para su cálculo se considera la siguiente fórmula:

$$\text{Indicador presencia bursátil} = \frac{\text{Nº de días negociados mes}}{\text{Nº de ruedas mes}}$$

A la fecha de corte, Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A. no registra instrumentos vigentes en el Mercado de Valores.

Consideraciones de riesgos cuentas por cobrar a empresas vinculadas

Es importante considerar que dentro del activo contabilizado en los Estados Financieros a la fecha de corte, el Emisor registró US\$ 37,55 millones en cuentas por cobrar relacionadas lo que representa el 80,69% del total de activos.

La representatividad de las cuentas por cobrar a empresas vinculadas dentro de los activos del Emisor es de alto impacto. En caso de incumplimiento por parte de alguna de estas empresas, ya sea debido a factores externos, como impactos macroeconómicos, o a incidencias internas, se espera un efecto significativo en los flujos de la compañía. Cabe destacar que el Emisor mantiene un monitoreo constante sobre estas obligaciones, lo que contribuye a una gestión oportuna del riesgo de crédito y a la implementación de medidas de mitigación si fuera necesario.

A continuación se detallan las operaciones mantenidas por el Emisor con empresas relacionadas:

Detalle de Cuentas por Cobrar con Empresas Relacionadas a Corto Plazo

Empresa Relacionada	Valor (US\$)	Participación (%)
Miracielo S. A.	3.089.310,80	38,80%

³ Cifras tomadas a diciembre de 2024 de la Bolsa de Valores de Quito, *Boletines Mensuales* y *Boletín Informativo*.

⁴ Sección II, Capítulo XVI del Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros: “*Conformación Accionaria y Presencia Bursátil*” Art. 10, numerales 2 y 5

Detalle de Cuentas por Cobrar con Empresas Relacionadas a Corto Plazo

Empresa Relacionada	Valor (US\$)	Participación (%)
Fideicomiso Mercantil Oceana	1.532.030,03	19,24%
Schwarzkopf Peisach Tommy Carlos Camilo	1.474.027,77	18,51%
Joseph Schwarzkopf	602.710,20	7,57%
Fideicomiso Botánico	529.346,24	6,65%
Fideicomiso Yoo Guayaquil	365.434,03	4,59%
Servicios de Administracion ServiHabitat US S. A.	192.713,53	2,42%
Fideicomiso Qorner	41.181,93	0,52%
Fideicomiso Casole	33.291,69	0,42%
Fideicomiso Shyris 18	32.152,86	0,40%
Fideicomiso Aqua	27.577,52	0,35%
Signia	13.918,92	0,17%
Inmovensa	13.361,63	0,17%
Fideicomiso Inmobiliario Plazole	13.000,00	0,16%
Ozma S. A. S.	2.285,77	0,03%
Corpoventura	320,00	0,00%
Fideicomiso US - Ruta Viva	17,00	0,00%
Total	7.962.679,92	100,00%

Fuente: Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A. / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

Detalle de Cuentas por Cobrar con Empresas Relacionadas a Largo Plazo

Detalle	Valor (US\$)	Participación (%)
Fideicomiso US - Ruta Viva	3.002.510,97	10,15%
Inmobiliaria Inmoexpress S. A.	1.732.025,79	5,86%
Fideicomiso YG	1.183.570,06	4,00%
Fideicomiso Qapital	1.122.506,55	3,80%
Fideicomiso Qondesá	1.108.000,00	3,75%
Fideicomiso Qanvas	1.080.506,20	3,65%
Fideicomiso Magnolia	793.237,85	2,68%
Fideicomiso Parque Real	748.489,28	2,53%
Fideicomiso Inmobiliario 12 Parc	570.710,89	1,93%
Fideicomiso Mercantil Metropolitan	242.942,81	0,82%
Fideicomiso Cumbayá Park	146.122,95	0,49%
Fideicomiso Inmobiliario Yoo Quito	139.682,32	0,47%
Fideicomiso Mercantil Sorelina	112.291,63	0,38%
Fideicomiso Mercantil Gaia	93.774,81	0,32%
Fideicomiso Inmobiliario OH	70.456,86	0,24%
Fideicomiso Inmobiliario One	55.117,89	0,19%
Fideicomiso Inmobiliario Park Quito	47.069,92	0,16%
Fideicomiso Catalina Aldaz	35.569,59	0,12%
Constructora Constelite S. A.	29.834,33	0,10%
Fideicomiso Inmobiliario Bay Park	25.156,20	0,09%

Detalle de Cuentas por Cobrar con Empresas Relacionadas a Largo Plazo

Detalle	Valor (US\$)	Participación (%)
Fideicomiso Plaza US	14.173,91	0,05%
Fideicomiso US - Mupi	9.469,66	0,03%
Fideicomiso Inmobiliario Tola Grande	5.076,55	0,02%
Cosmopolitan-Suites Inmobiliaria S.A.	4.839,67	0,02%
Fideicomiso San José	4.163,59	0,01%
Magnolino	450,00	0,00%
Total Proyectos por Cobrar No corrientes	12.377.750,28	41,85%
Buisstop S. A.	1.273.610,08	4,31%
Fideicomiso OH	1.600.190,55	5,41%
Fideicomiso Epiq	1.691.500,00	5,72%
Pifowarehouse	14.128.444,22	47,77%
Fideicomiso por Adelca	775.933,16	2,62%
Deterioro de Activos Financieros hasta el Vencimiento No Corrientes	-318.188,89	-1,08%
Costo Amortizado en Cuentas por Cobrar No Corrientes	-1.952.810,67	-6,60%
Total	29.576.428,73	100,00%

Fuente: Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A. / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

Hechos de importancia

- N/A.

Anexos

Estado de Resultados Proyectado																						
Detalle	sept-25	dic-25	mar-26	jun-26	sept-26	dic-26	mar-27	jun-27	sept-27	dic-27	mar-28	jun-28	sept-28	dic-28	mar-29	jun-29	sept-29	dic-29	mar-30	jun-30	sept-30	dic-30
Total ventas	5.773.199,87	7.531.713,49	1.857.424,62	3.786.572,14	5.550.763,11	7.343.589,08	2.687.825,97	5.078.901,94	7.517.977,91	9.883.053,88	2.687.825,97	5.433.901,94	7.789.977,91	9.763.977,91	2.244.000,00	4.488.000,00	6.732.000,00	8.976.000,00	2.244.000,00	4.488.000,00	6.732.000,00	8.976.000,00
Costo de ventas	57.732,00	75.317,13	18.574,25	37.865,72	55.507,63	73.435,89	26.878,26	50.789,02	75.179,78	98.830,54	26.878,26	54.339,02	77.899,78	97.639,78	22.440,00	44.880,00	67.320,00	89.760,00	22.440,00	44.880,00	67.320,00	89.760,00
Utilidad bruta	5.715.467,87	7.456.396,36	1.838.850,38	3.748.706,42	5.495.255,48	7.270.153,19	2.660.947,71	5.028.112,92	7.442.798,13	9.784.223,34	2.660.947,71	5.379.562,92	7.712.078,13	9.666.338,13	2.221.560,00	4.443.120,00	6.664.680,00	8.886.240,00	2.221.560,00	4.443.120,00	6.664.680,00	8.886.240,00
Gastos operacionales	2.495.754,30	3.255.959,74	802.964,66	1.636.935,14	2.399.594,89	3.174.633,56	1.161.947,17	2.195.609,31	3.250.021,85	4.272.444,19	1.161.947,17	2.349.075,81	3.367.607,45	4.220.967,65	970.081,20	1.940.162,40	2.910.243,60	3.880.324,80	970.081,20	1.940.162,40	2.910.243,60	3.880.324,80
Utilidad operacional	3.219.713,57	4.200.436,61	1.035.885,71	2.111.771,28	3.095.660,59	4.095.519,63	1.499.000,54	2.832.503,61	4.192.776,28	5.511.779,15	1.499.000,54	3.030.487,11	4.344.470,68	5.445.370,48	1.251.478,80	2.502.957,60	3.754.436,40	5.005.915,20	1.251.478,80	2.502.957,60	3.754.436,40	5.005.915,20
Gastos financieros	729.732,46	952.008,59	234.778,47	478.622,72	701.616,46	928.229,66	339.741,20	641.973,20	950.272,41	1.249.218,01	339.741,20	686.845,20	984.653,21	1.234.166,81	283.641,60	567.283,20	850.924,80	1.134.566,40	283.641,60	567.283,20	850.924,80	1.134.566,40
Utilidad antes de impuestos	2.489.981,10	3.248.428,03	801.107,24	1.633.148,57	2.394.044,13	3.167.289,97	1.159.259,34	2.190.530,41	3.242.503,87	4.262.561,14	1.159.259,34	2.343.641,91	3.359.817,47	4.211.203,67	967.837,20	1.935.674,40	2.903.511,60	3.871.348,80	967.837,20	1.935.674,40	2.903.511,60	3.871.348,80
Participación empleados		487.264,20				475.093,50				639.384,17				631.680,55			580.702,32				580.702,32	
Impuesto a la renta		649.685,61				633.457,99				852.512,23				842.240,73			774.269,76				774.269,76	
Utilidad Neta	2.489.981,10	2.111.478,22	801.107,24	1.633.148,57	2.394.044,13	2.058.738,48	1.159.259,34	2.190.530,41	3.242.503,87	2.770.664,74	1.159.259,34	2.343.641,91	3.359.817,47	2.737.282,39	967.837,20	1.935.674,40	2.903.511,60	2.516.376,72	967.837,20	1.935.674,40	2.903.511,60	2.516.376,72

Fuente: Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A. / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

Flujo de Caja Anual Proyectado																						
Detalle	sept-25	dic-25	mar-26	jun-26	sept-26	dic-26	mar-27	jun-27	sept-27	dic-27	mar-28	jun-28	sept-28	dic-28	mar-29	jun-29	sept-29	dic-29	mar-30	jun-30	sept-30	dic-30
Ingresos																						
Ingresos Operativos	1.491.840,31	1.985.534,47	1.857.424,62	2.057.969,62	1.857.739,62	1.758.579,62	1.868.079,62	1.918.492,52	1.764.190,97	1.792.825,97	2.687.825,97	2.391.075,97	2.439.075,97	2.365.075,97	2.687.825,97	2.746.075,97	2.356.075,97	1.974.000,00	2.244.000,00	2.244.000,00	2.244.000,00	2.244.000,00
Otro Ingresos	45.000,00	45.000,00	45.000,00	45.000,00	45.000,00	45.000,00	54.000,00	54.000,00	54.000,00	54.000,00	54.000,00	54.000,00	54.000,00	54.000,00	54.000,00	54.000,00	54.000,00	54.000,00	54.000,00	54.000,00	54.000,00	54.000,00
Ingresos por emisión y proyectos	17.475.250,00	16.712.875,00	17.311.875,00	5.000.000,00	15.099.000,00	8.000.000,00	7.000.000,00	7.200.000,00	3.600.000,00	1.300.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	1.200.000,00	1.200.000,00						
Ingresos por recuperación inv. Proyectos	60.000,00	180.000,00	380.000,00	380.000,00	380.000,00	380.000,00	380.000,00	180.000,00	2.366.666,67	340.000,00	340.000,00	340.000,00	7.340.000,00	340.000,00	340.000,00	340.000,00	293.333,33	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00
Total Ingresos	19.072.090,31	18.923.409,47	19.594.299,62	7.482.969,62	17.381.739,62	10.183.579,62	9.302.079,62	9.352.492,52	7.784.857,64	3.486.825,97	5.081.825,97	4.785.075,97	11.833.075,97	4.759.075,97	4.281.825,97	4.340.075,97	2.703.409,30	2.228.000,00	2.498.000,00	2.498.000,00	2.498.000,00	2.498.000,00
Egresos																						
Egresos operativos regulares y proyectos	-11.625.922,87	-17.362.922,87	-16.854.922,87	-6.454.922,87	-12.454.922,87	-8.454.922,87	-5.454.922,87	-7.654.922,87	-4.054.922,87	-1.754.922,87	-2.454.922,87	-2.454.922,87	-2.454.922,87	-2.454.922,87	-1.654.922,87	-1.654.922,87	-454.922,87	-454.922,87	-454.922,87	-454.922,87	-454.922,87	-454.922,87
Flujo de caja operativo	7.446.167,44	1.560.486,60	2.739.376,75	1.028.046,75	4.926.816,75	1.728.656,75	3.847.156,75	1.697.569,65	3.729.934,76	1.731.903,09	2.626.903,09	2.330.153,09	9.378.153,09	2.304.153,09	2.626.903,09	2.685.153,09	2.248.486,43	1.773.077,13	2.043.077,13	2.043.077,13	2.043.077,13	2.043.077,13
Pago operaciones de financiamiento	-6.401.255,14	-189.000,00	-189.000,00	-139.000,00	-239.000,00	-189.000,00	-189.000,00	-189.000,00	-189.000,00	-189.000,00	-189.000,00	-176.600,00	-62.800,00	-9.000,00	-9.000,00	-9.000,00	11.000,00	-29.000,00	-9.000,00	-9.000,00	-9.000,00	-9.000,00
Pago emisiones		-456.280,94	-456.280,94	-456.280,94	-456.280,94	-1.676.415,70	-1.716.491,44	-1.757.525,33	-1.799.540,30	-1.842.559,79	-1.886.607,82	-1.931.709,00	-1.977.888,51	-506.064,07	-518.399,38	-531.035,36	-543.979,35	-557.238,85	-570.821,54	-584.735,32	-598.988,24	
Flujo de caja financiamiento	-6.401.255,14	-645.280,94	-645.280,94	-595.280,94	-695.280,94	-1.865.415,70	-1.905.491,44	-1.946.525,33	-1.988.540,30	-2.031.559,79	-2.075.607,82	-2.108.309,00	-2.040.688,51	-515.064,07	-527.399,38	-540.035,36	-532.979,35	-586.238,85	-579.821,54	-593.735,32	-607.988,24	-9.000,00
Flujo de Efectivo Final	1.044.912,30	915.205,66	2.094.095,81	432.765,81	4.231.535,81	-136.758,95	1.941.665,31	-248.955,69	1.741.394,47	-299.656,69	551.295,27	221.844,09	7.337.464,58	1.789.089,03	2.099.503,72	2.145.117,73	1.715.507,08	1.186.838,28	1.463.255,58	1.449.341,81	1.435.088,88	2.034.077,13
Saldo Inicial de Efectivo	797.753,74	1.842.666,04	2.757.871,70	4.851.967,51	5.284.733,32	9.516.269,13	9.379.510,18	11.321.175,49	11.072.219,80	12.813.614,27	12.513.957,57	13.065.252,84	13.287.096,93	20.624.561,52	22.413.650,55	24.513.154,26	26.658.271,99	28.373.779,07	29.560.617,35	31.023.872,93	32.473.214,74	33.908.303,62
Saldo de Final de Efectivo	1.842.666,04	2.757.871,70	4.851.967,51	5.284.733,32	9.516.269,13	9.379.510,18	11.321.175,49	11.072.219,80	12.813.614,27	12.513.957,57	13.065.252,84	13.287.096,93	20.624.561,52	22.413.650,55	24.513.154,26	26.658.271,99	28.373.779,07	29.560.617,35	31.023.872,93	32.473.214,74	33.908.303,62	35.942.380,75

Fuente: Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A. / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

Estado de Situación Financiera, Estado de Resultado Integrales y Estado de Flujo de Efectivo

Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A.

Estado de Situación Financiera Individual	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	jul-24	dic-24	jul-25
Efectivo, bancos y equivalentes al efectivo	113,66	343,21	226,30	49,36	148,81	42,99	31,99
Documentos y cuentas por cobrar relacionados C/P	7.844,97	9.742,51	3.740,47	10.449,63	11.589,91	12.438,92	7.974,52
Documentos y cuentas por cobrar no relacionados C/P	1.131,02	1.319,10	2.614,55	3.472,67	1.141,88	3.459,99	894,43
Otras cuentas por cobrar	-	-	-	-	2.084,02	-	2.194,95
Servicios y otros pagos anticipados	-	-	-	-	406,37	-	124,35
Inventarios netos	-	-	-	-	-	-	-
Anticipos a proveedores	41,41	67,16	492,84	1.634,10	1.731,63	1.946,00	2.177,18
Activos por impuestos corrientes	101,16	272,17	150,36	38,20	27,25	10,32	17,14
Otros activos corrientes	1,20	401,41	30,00	194,02	448,22	4,35	105,15
Activo corriente prueba ácida	9.233,41	12.145,55	7.254,52	15.837,96	17.578,10	17.902,56	13.519,71
Total activo corriente	9.233,41	12.145,55	7.254,52	15.837,96	17.578,10	17.902,56	13.519,71
Propiedades, planta y equipo	1.771,17	1.831,00	1.756,22	1.756,22	1.758,60	1.756,22	1.745,28
(-) Depreciación acumulada propiedades, planta y equipo	(341,30)	(360,31)	(402,66)	(486,13)	(547,60)	(569,55)	(526,09)
Derechos de uso	63,88	34,68	17,31	11,56	11,56	75,61	75,61
Propiedad de inversión	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	739,30
Activos por impuesto diferido	147,36	150,01	278,55	588,98	588,98	606,20	606,20
Documentos y cuentas por cobrar relacionados L/P	1.318,60	1.318,60	7.876,64	5.570,10	6.695,54	7.608,19	29.576,43
Otros activos no corrientes	304,88	162,94	124,49	78,20	14,08	783,85	802,89
Total activo no corriente	3.764,59	3.636,91	10.150,56	8.018,93	9.021,16	10.760,52	33.019,62
Activo total	12.998,00	15.782,47	17.405,08	23.856,89	26.599,25	28.663,07	46.539,32
Cuentas y documentos por pagar relacionadas C/P	3.295,82	4.509,31	990,86	28,76	1.213,27	84,46	1.793,27
Cuentas y documentos por pagar no relacionadas C/P	702,31	618,93	308,17	783,23	647,39	910,31	1.189,18
Obligaciones con entidades financieras C/P	2.208,42	1.421,15	335,29	3.501,75	3.757,59	2.157,57	1.863,33
Obligaciones emitidas C/P	-	-	-	-	-	-	-
Pasivo por impuestos corrientes	376,56	150,10	194,98	223,97	303,54	175,91	170,01
Provisiones por beneficios a empleados C/P	125,59	44,36	27,31	137,61	175,57	95,63	193,33
Anticipo de clientes C/P	-	588,99	1.321,41	1.505,27	2.010,87	1.747,50	1.910,61
Otros pasivos corrientes	850,00	700,00	1.336,37	538,95	351,45	155,61	144,61
Pasivo corriente	7.558,70	8.032,83	4.514,39	6.719,54	8.459,68	5.326,98	7.264,34
Cuentas y documentos por pagar relacionadas L/P	-	-	4.795,76	7.307,69	7.913,70	4.245,23	19.036,84
Cuentas y documentos por pagar no relacionadas L/P	179,55	825,89	-	-	-	-	-
Obligaciones con entidades financieras L/P	2.042,67	3.921,97	4.739,51	5.982,60	5.320,01	9.228,34	8.866,73
Provisiones por beneficios a empleados L/P	61,39	74,08	65,46	90,38	90,38	122,27	122,27
Pasivos por arrendamientos no corrientes	64,74	36,62	12,73	12,73	12,73	25,73	25,73
Pasivo por impuestos no corrientes	153,97	139,27	178,31	396,61	396,61	411,60	411,60
Otros pasivos no corrientes	-	-	734,31	734,31	734,31	734,31	734,31
Pasivo no corriente	2.502,33	4.997,83	10.526,07	14.524,31	14.467,73	14.767,49	29.197,48
Pasivo total	10.061,03	13.030,66	15.040,46	21.243,85	22.927,42	20.094,47	36.461,82
Capital suscrito o asignado	780,80	780,80	780,80	780,80	1.021,80	1.021,80	1.021,80
Aportes para futuras capitalizaciones	-	-	-	-	-	5.500,00	5.771,61
Reserva legal	195,82	195,82	195,82	195,82	195,82	195,82	195,82
Ganancias o pérdidas acumuladas	1.563,07	1.668,74	1.343,09	1.363,96	1.626,83	1.625,02	1.848,88
Ganancia o pérdida neta del periodo	392,77	102,63	20,87	262,87	817,80	223,86	1.237,28
Otras cuentas patrimoniales	4,51	3,81	24,04	9,59	9,59	2,09	2,09
Patrimonio total	2.936,97	2.751,81	2.364,62	2.613,04	3.671,84	8.568,60	10.077,49
Deuda Financiera	4.251,09	5.343,12	5.074,80	9.484,34	9.077,60	11.385,91	10.730,06
Corto Plazo	2.208,42	1.421,15	335,29	3.501,75	3.757,59	2.157,57	1.863,33
Largo Plazo	2.042,67	3.921,97	4.739,51	5.982,60	5.320,01	9.228,34	8.866,73
Estado de Resultados Integrales							
Ingresos Operacionales	3.572,75	3.486,97	3.953,13	3.876,54	2.656,29	4.043,31	3.017,89
Costo de ventas	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad bruta	3.572,75	3.486,97	3.953,13	3.876,54	2.656,29	4.043,31	3.017,89
(-) Gastos de administración	(2.817,79)	(3.469,30)	(3.256,39)	(2.704,88)	(1.244,67)	(2.613,72)	(1.067,09)
(-) Gastos de ventas	-	-	-	-	-	-	-
Ingresos (gastos) operacionales neto	-	-	-	-	-	-	-
(-) Gastos de provisiones	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad operativa	754,97	17,66	696,75	1.171,66	1.411,62	1.429,59	1.950,80
(-) Gastos financieros	(295,88)	(545,79)	(507,88)	(612,34)	(452,87)	(1.158,70)	(421,60)
Otros ingresos (gastos) no operacionales neto	260,62	642,50	(111,48)	(155,74)	(140,95)	88,19	(291,92)
Resultado antes de Participaciones y del Impuesto a la Renta	719,71	114,38	77,39	403,58	817,80	359,08	1.237,28
(-) Participación trabajadores	(107,96)	(17,16)	(11,61)	(60,54)	-	(53,86)	-
Resultado antes de impuestos	611,75	97,22	65,78	343,04	817,80	305,22	1.237,28
(-) Impuesto a la renta por pagar	(218,98)	5,41	(44,91)	(80,17)	-	(81,35)	-
Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	392,77	102,63	20,87	262,87	817,80	223,86	1.237,28
Estado de Flujo de Efectivo							
Flujo Actividades de Operación	(1.147,77)	(506,11)	(4.921,14)	(7.099,88)	4.222,26	(6.761,63)	3.782,47
Flujo Actividades de Inversión	(299,88)	(31,16)	380,64	(9,00)	(3.609,11)	(887,30)	(2.698,97)
Flujo Actividades de Financiamiento	1.455,10	766,83	4.423,58	6.931,94	(513,70)	7.642,56	(1.094,50)
Flujo del Periodo	7,45	229,56	(116,92)	(176,94)	99,45	(6,37)	(11,00)
Saldo Inicial de Efectivo	106,21	113,66	343,21	226,30	49,36	49,36	42,99
Saldo Final de Efectivo	113,66	343,21	226,30	49,36	148,81	42,99	31,99

Fuente: Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A. / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A

Márgenes e Indicadores Financieros (% US\$, veces y días)

Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A.

Márgenes e Indicadores Financieros	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	jul-24	dic-24	jul-25
Márgenes							
Costos de Venta / Ingresos	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Margen Bruto	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Gastos Operacionales / Ingresos	78,87%	99,49%	82,37%	69,78%	46,86%	64,64%	35,36%
Margen EBIT	21,13%	0,51%	17,63%	30,22%	53,14%	35,36%	64,64%
Gastos Financieros/Ingresos	8,28%	15,65%	12,85%	15,80%	17,05%	28,66%	13,97%
Margen Neto	10,99%	2,94%	0,53%	6,78%	30,79%	5,54%	41,00%
Margen EBITDA	26,14%	7,49%	24,33%	33,80%	55,37%	39,29%	66,67%
EBITDA y Cobertura							
Depreciaciones	179,08	243,34	264,88	138,73	59,09	159,22	61,11
Amortizaciones	-	-	-	-	-	-	-
EBITDA (12 meses)	934,04	261,01	961,63	1.310,39	2.521,21	1.588,81	3.448,98
EBITDA (acumulado)	934,04	261,01	961,63	1.310,39	1.470,71	1.588,81	2.011,91
EBITDA (acumulado) / Gastos Financieros (acumulados)	3,16	0,48	1,89	2,14	3,25	1,37	4,77
EBITDA (12 meses) / Deuda Financiera CP	0,42	0,18	2,87	0,37	0,67	0,74	1,85
EBITDA (12 meses) / Deuda Financiera	0,22	0,05	0,19	0,14	0,28	0,14	0,10
EBITDA (12 meses) / Pasivo total	0,09	0,02	0,06	0,06	0,11	0,08	0,07
Solvencia							
Pasivo Corriente / Pasivo Total	0,75	0,62	0,30	0,32	0,37	0,27	0,15
Pasivo No Corriente / Pasivo Total	0,25	0,38	0,70	0,68	0,63	0,73	0,58
Deuda Financiera / Patrimonio	1,45	1,94	2,15	3,63	2,47	1,33	3,47
Deuda Financiera / Pasivo Total	0,42	0,41	0,34	0,45	0,40	0,57	0,70
Pasivo Total / Patrimonio	3,43	4,74	6,36	8,13	6,24	2,35	4,96
Deuda Financiera / EBITDA (12 meses)	4,55	20,47	5,28	7,24	3,60	7,17	10,15
Pasivo Total / EBITDA (12 meses)	10,77	49,92	15,64	16,21	9,09	12,65	14,50
Rentabilidad							
ROA (12 meses)	3,02%	0,65%	0,12%	1,10%	5,27%	0,78%	4,56%
ROE (12 meses)	13,37%	3,73%	0,88%	10,06%	38,18%	2,61%	21,05%
Liquidez							
Liquidez General	1,22	1,51	1,61	2,36	2,08	3,36	1,86
Prueba Acida	1,22	1,51	1,61	2,36	2,08	3,36	1,86
Capital de Trabajo	1.675	4.113	2.740	9.118	9.118	12.576	6.255
Flujo de efectivo/ deuda de corto plazo	5%	24%	67%	1%	4%	2%	2%
Tasa de Consumo de Efectivo	-0,62	-19,13	9,74	14,74	-14,21	0,53	1,57
Cash Runway	-183,10	-17,94	23,23	3,35	-10,47	81,01	20,35
Rotación							
Días de Cuentas por Cobrar Comerciales	114	136	238	322	90	308	62
Servicio de la deuda							
Obligaciones con entidades financieras C/P	2.208	1.421	335	3.502	3.758	2.158	1.863
Obligaciones emitidas C/P	-	-	-	-	-	-	-
Préstamos con terceros C/P	-	-	-	-	-	-	-
(-) Gastos financieros	296	546	508	612	453	1.159	422
Efectivo, bancos y equivalentes al efectivo	114	343	226	49	149	43	32
Inversiones temporales C/P	1	1	-	-	-	-	-
Total Servicio de la deuda	2.389	1.623	617	4.065	4.062	3.273	2.253
Cobertura de servicio de deuda MV y GF	5	1	3	2	8	1	9

Fuente: Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S. A. / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

Atentamente,



Firmado electrónicamente por:
**YOEL ALEJANDRO
ACOSTA MUÑOZ**
Validar únicamente con FirmaEC

Econ. Yoel Acosta
Gerente General
Calificadora de Riesgo Pacific Credit Rating S. A.

ANEXO 4: ENCARGO FIDUCIARIO



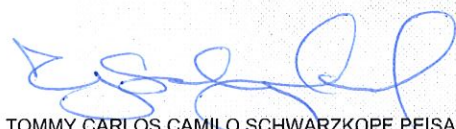
Factura: 002-003-000116840



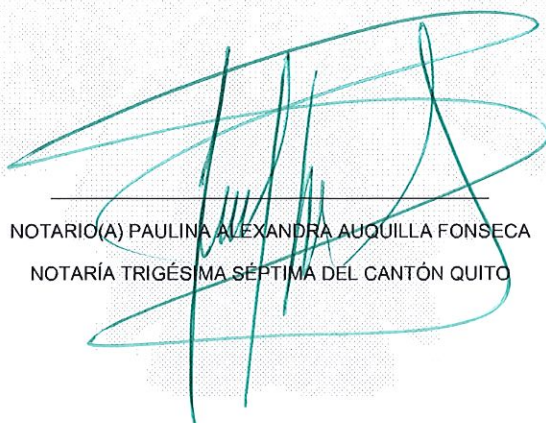
20251701037D03482

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMAS N° 20251701037D03482

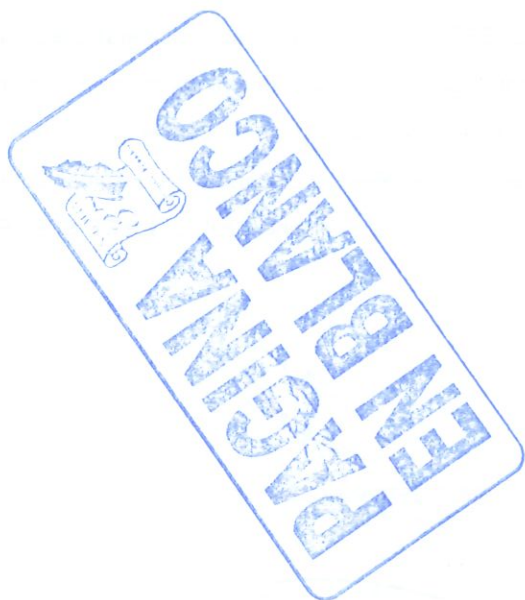
Ante mí, NOTARIO(A) PAULINA ALEXANDRA AUQUILLA FONSECA de la NOTARÍA TRIGÉSIMA SÉPTIMA, comparece(n) TOMMY CARLOS CAMILO SCHWARZKOPF PEISACH portador(a) de CÉDULA 1703017978 de nacionalidad ECUATORIANA, mayor(es) de edad, estado civil CASADO(A), domiciliado(a) en QUITO, REPRESENTANDO A URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A. con RUC 1791774299001 en calidad de CONSTITUYENTE; GUIDO ESTEBAN ACUÑA ESPIN portador(a) de CÉDULA 1719418970 de nacionalidad ECUATORIANA, mayor(es) de edad, estado civil CASADO(A), domiciliado(a) en QUITO, REPRESENTANDO A HOPE ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS FIDUHOPE S.A. con RUC 1792966833001 en calidad de FIDUCIARIA; quien(es) declara(n) que la(s) firma(s) constante(s) en el documento que antecede CONTRATO CONSTITUTIVO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DENOMINADO "ENCARGO FIDUCIARIO URIBE Y SCHWARZKOPF", es(son) suya(s), la(s) misma(s) que usa(n) en todos sus actos públicos y privados, siendo en consecuencia auténtica(s), para constancia firma(n) conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe. La presente diligencia se realiza en ejercicio de la atribución que me confiere el numeral noveno del artículo dieciocho de la Ley Notarial -. El presente reconocimiento no se refiere al contenido del documento que antecede, sobre cuyo texto esta Notaria, no asume responsabilidad alguna. – Se archiva un original. QUITO, a 9 DE SEPTIEMBRE DEL 2025, (10:55).


TOMMY CARLOS CAMILO SCHWARZKOPF PEISACH
CÉDULA: 1703017978


GUIDO ESTEBAN ACUÑA ESPIN
CÉDULA: 1719418970


NOTARIO(A) PAULINA ALEXANDRA AUQUILLA FONSECA
NOTARÍA TRIGÉSIMA SÉPTIMA DEL CANTÓN QUITO





**CONTRATO CONSTITUTIVO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE
DENOMINADO
"ENCARGO FIDUCIARIO URIBE Y SCHWARZKOPF"**

En la ciudad de Quito, 09 de septiembre de 2025, por el presente instrumento privado se constituye un encargo fiduciario irrevocable conforme el artículo 114 del Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, y lo determinado en Título XIII, Capítulo I, Sección I del Libro II de la Codificación de Resoluciones expedida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

CLÁUSULA PRIMERA: COMPARECIENTES. - Comparecen a celebrar el presente contrato las siguientes partes:

UNO.UNO) URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A., con número de RUC: 1791774299001 legal y debidamente representada por el señor SCHWARZKOPF PEISACH TOMMY CARLOS CAMILO, en su calidad de **Gerente General**, con cédula de ciudadanía 1703017978 conforme se desprende de los documentos personales de identidad y nombramiento que se adjuntan como documentos habilitantes, parte a quien en adelante y para los efectos del presente contrato se podrá llamar por su denominación, o como **CONSTITUYENTE**.

UNO.DOS) La compañía **HOPE ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS FIDUHOPE S.A.**, debidamente representada por el señor ACUÑA ESPIN GUIDO ESTABAN, en calidad de **Presidente**, conforme consta de los documentos personales de identidad que se agrega como documento habilitante. El compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, con cédula de identidad número 1719418970, mayor de edad, de estado civil casado, parte a la que en lo posterior y para efectos del presente instrumento se la podrá denominar como la **"ADMINISTRADORA" o "FIDUCIARIA"**.

Los comparecientes libre y voluntariamente declaran hallarse plenamente facultadas para la celebración de este instrumento y en tal sentido acuerdan celebrar el presente contrato de encargo fiduciario.

CLÁUSULA SEGUNDA: ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES.-

DOS.UNO) Por intermedio de su representante legal, **URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.**, declara que comparece al otorgamiento del presente instrumento, debidamente facultado por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas, celebrada el 03 de mayo de 2022, conforme se desprende de la copia del nombramiento y de la copia del acta, sin necesidad del otorgamiento de autorizaciones adicionales de parte de sus respectivos órganos de gobierno.

DOS.DOS) La compañía **URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.**, declara por intermedio de su representante legal que el **ACTIVO** que entrega a la **FIDUCIARIA** para la gestión, tenencia o guarda al tenor del presente contrato, cumple lo previsto en el artículo 114 de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero) así como lo establecido en el artículo 19 del título XIII del Libro II de la Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera. En tal sentido, desde ya declara libre y voluntariamente que es y será la única responsable por el origen del activo así como del método, recursos, modalidad y forma de adquisición, expresando que su naturaleza se encuentra dentro del objeto del comercio y que la entrega para la gestión, tenencia y custodia no contraviene ninguna norma del ordenamiento jurídico ecuatoriano, asumiendo exclusiva y

directamente desde ya toda la responsabilidad civil, administrativa, penal y legal de cualquier orden frente a terceros privados o cualquier ente, entidad, institución u órgano del poder público y/o del Estado.

DOS.TRES) La compañía URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A. en calidad de deudor, colocará en el mercado valores representativos de deuda (obligaciones) con el propósito de obtener financiamiento, comprometiéndose a pagar a los INVERSIONISTAS o tenedores de dichos títulos, en los plazos y condiciones pactadas, el capital e intereses correspondientes. Para efectos del presente contrato, las cuotas periódicas de la EMISIÓN DE OBLIGACIONES estarán respaldadas y garantizadas, en todo o en parte, con los recursos administrados a través del presente Encargo Fiduciario, de conformidad con lo establecido en este contrato y en la documentación de la emisión aprobada por la autoridad competente.

DOS.CUATRO) La FIDUCIARIA formuló la respectiva propuesta de servicios fiduciarios, la cual ha sido expresamente aceptada por el CONSTITUYENTE, por el hecho y efecto de suscripción del presente instrumento.

Fundamentadas en los antecedentes y consideraciones, las partes contratantes acuerdan constituir un Encargo Fiduciario de gestión, tenencia o guarda con la finalidad de que la Fiduciaria sea quien administre y custodie el ACTIVO conformado y detallado en el numeral 3.1 de la cláusula tercera, así como los flujos de recursos económicos derivados de su administración conforme las instrucciones determinadas en el presente instrumento.

CLÁUSULA TERCERA: TERMINOLOGÍA. - Para efectos de interpretación del presente contrato se considerará: **(I)** Que los títulos de las cláusulas se han puesto simplemente para facilidad de lectura, mas no como medio de interpretación; **(II)** Que la referencia al singular incluye el plural y la referencia a un género incluye al otro; **(III)** Que las palabras o frases definidas más adelante, tendrán los significados que constan a continuación de cada una de ellas.

3.1.- ACTIVO: Son los depósitos monetarios constituidos en el marco del presente Encargo Fiduciario, conformados por dos cuentas, cuyo uso y funcionalidad son las siguientes:

- a) **Cuenta de DEPÓSITO DE GARANTÍA de Intereses:** destinada exclusivamente a mantener un depósito monetario equivalente al valor de una cuota trimestral de intereses, constituido inicialmente por el EMISOR una vez colocada la EMISIÓN DE OBLIGACIONES. Este depósito tendrá carácter de reserva y se mantendrá vigente en la cuenta fiduciaria mientras la emisión esté en circulación, pudiendo generar rendimientos propios a favor del patrimonio autónomo. Los recursos de esta cuenta solo podrán ser utilizados en caso de que el EMISOR no cumpla, total o parcialmente, con el pago de una cuota de intereses en la fecha estipulada, debiendo reconstituirse hasta el monto equivalente a una cuota trimestral de intereses si llegare a ser utilizado.
- b) **Cuenta de Pago de Obligaciones:** destinada a la canalización de los recursos que el EMISOR deberá acreditar en forma progresiva, de acuerdo con el calendario de vencimientos, para cubrir las cuotas de capital y de intereses de la EMISIÓN DE OBLIGACIONES. Los recursos depositados en esta cuenta tendrán como único propósito garantizar que, en las fechas de pago correspondientes, se transfieran al Agente Pagador los valores necesarios para atender en forma íntegra y oportuna las obligaciones del EMISOR frente a los tenedores de obligaciones.

3.2.- CONSTITUYENTE / EMISOR: Es la compañía URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

3.3.- INVERSIONISTAS / TENEDORES DE OBLIGACIONES: Son cada uno de los tenedores legítimos y reconocidos de las obligaciones emitidas por el EMISOR, quienes, en virtud de la suscripción, adquisición o tenencia de tales títulos valores, adquieren un derecho de crédito cierto y exigible frente al EMISOR, cuyo cumplimiento de pago de capital e intereses, derivadas de la emisión se encuentran garantizadas en parte mediante la administración, y de ser el caso, la afectación de los recursos económicos que ingresen a las cuentas creadas y administradas por el presente ENCARGO FIDUCIARIO. Para efectos de claridad, el carácter de INVERSIONISTA se acredita mediante la inscripción en el registro correspondiente de la EMISIÓN DE OBLIGACIONES, a través de los depósitos centralizados de compensación y liquidación de valores, que actúe como Agente Pagador.

3.4.- EMISIÓN DE OBLIGACIONES: Se entiende como el acto jurídico y financiero mediante el cual el CONSTITUYENTE / EMISOR, en calidad de deudor, coloca en el mercado valores representativos de deuda (obligaciones), con el objeto de captar recursos para su financiamiento. Dichos valores confieren a sus tenedores la calidad de acreedores, otorgándoles el derecho a recibir, en los plazos, condiciones y términos establecidos en el respectivo contrato de emisión, el pago del capital, los intereses y demás prestaciones que se hubieren pactado, constituyendo para el EMISOR una obligación directa, incondicional y exigible.

3.5.- DETALLE DE LA INFORMACIÓN: Es toda la información relevante, precisa, y verificable relacionada con el ACTIVO, el CONSTITUYENTE y la EMISIÓN DE OBLIGACIONES que la FIDUCIARIA requiera para la administración del presente ENCARGO FIDUCIARIO, incluido detalles de cualquier contingencia o evento relevante que pudiera impactar la ejecución del presente instrumento. La FIDUCIARIA tendrá derecho a solicitar información adicional en cualquier momento, siempre que dicha solicitud sea razonable y esté relacionada con el objeto del ENCARGO FIDUCIARIO. El CONSTITUYENTE deberá responder a estas solicitudes en un plazo no mayor a 5 días hábiles.

3.6.- ENCARGO FIDUCIARIO. - Es el presente contrato irrevocable al que se le denominará "ENCARGO FIDUCIARIO URIBE Y SCHWARZKOPF".

3.7.- FIDUCIARIA: Es la compañía HOPE ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS FIDUHOPE S.A.

3.8.- FINALIDAD DEL CONTRATO: Es la finalidad (objeto) establecida en las cláusulas cuarta y quinta del presente contrato.

3.9.- OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: Son única y exclusivamente las determinadas en la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero) y las estipuladas en este contrato.

3.10.- RENDICIÓN DE CUENTAS: Es el informe de gestión que SEMESTRALMENTE, la FIDUCIARIA deberá presentar al CONSTITUYENTE y al REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS, en los términos establecidos en el presente contrato y que contendrá la siguiente información: Relación detallada de las actividades que ha llevado a cabo en cumplimiento del presente contrato, estado del ACTIVO, y gestiones programadas y realizadas por la FIDUCIARIA.

3.11.- REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS: Es la persona jurídica designada en la escritura de emisión y en el prospecto correspondiente, encargada de actuar en nombre y representación de la totalidad de los tenedores de las obligaciones emitidas, velando por la

defensa de sus derechos e intereses comunes, conforme a lo previsto en la Ley de Mercado de Valores, su reglamentación y lo establecido en el contrato de la emisión.

En todo el presente contrato, la denominación "Ley de Mercado de Valores" se entenderá específicamente al Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero.

CLÁUSULA CUARTA: OBJETO, CONSTITUCIÓN DE ENCARGO FIDUCIARIO Y ADMINISTRACIÓN DEL ACTIVO. - El contrato tiene por objeto la constitución de un encargo fiduciario denominado "**URIBE Y SCHWARZKOPF**", para lo cual el CONSTITUYENTE otorga de manera irrevocable la administración, tenencia y custodia del ACTIVO descrito en el numeral 3.1 de la cláusula tercera, durante el plazo que se señala en este contrato y al tenor de lo dispuesto en dicho numeral.

Así mismo, la FIDUCIARIA, en virtud del otorgamiento del presente contrato, recibe un mandato expreso y queda facultada realizar todas las gestiones necesarias para la administración, tenencia y custodia del ACTIVO objeto del presente contrato. En caso de que la FIDUCIARIA requiera contratar medios o a terceros para la administración y custodia del ACTIVO en virtud de su naturaleza, el CONSTITUYENTE deberá proporcionar los recursos para tal efecto; y en su defecto, la FIDUCIARIA al no recibir la información y/o recursos para las gestiones necesarias para cumplir con el objeto y finalidad del encargo, no se verá obligada a asumirlos con recursos propios y esto desde ya constituye causal de terminación unilateral del contrato.

La administración, tenencia y custodia del ACTIVO establecido por el CONSTITUYENTE, no implica la cesión a la FIDUCIARIA de ninguna de sus obligaciones para con sus Acreedores, ni de las obligaciones tributarias, civiles, laborales o de cualquier otra índole propias de sus giros de negocio y/o derivadas de la naturaleza del ACTIVO objeto del presente contrato, así como la FIDUCIARIA no será responsable de liquidar, declarar o cancelar ninguna clase de tributos que se generen o determine la Administración Tributaria nacional, seccional ni ninguna clase de valores y/o gestiones a favor de terceros públicos y/o privados.

La FIDUCIARIA acepta la constitución de este contrato, aclarando que ello no implica transferencia de propiedad de ninguna naturaleza porque la conserva el CONSTITUYENTE, quien únicamente ha destinado el ACTIVO al cumplimiento de la finalidad e instrucciones irrevocables establecidas en este instrumento. Consecuentemente no se ha conformado un patrimonio autónomo o una persona jurídica de ninguna clase.

CLÁUSULA QUINTA: INSTRUCCIONES IRREVOCABLES. – La FIDUCIARIA deberá cumplir las siguientes instrucciones irrevocables e irrenunciabiles:

5.1.- Aperturar dos cuentas específicas en una entidad financiera nacional para la recepción de los recursos monetarios que conforman el ACTIVO entregado en encargo fiduciario, a nombre del CONSTITUYENTE, y con autorización a la FIDUCIARIA para administrarlos conforme las instrucciones derivadas del presente instrumento. La única firma autorizada de estas cuentas será la del representante legal de la FIDUCIARIA o de las personas que este designare y se depositarán en ella todos los recursos económicos que reciba el ENCARGO FIDUCIARIO. Adicionalmente se solicitará a la entidad financiera en la que se apertura estas cuentas, la obtención de una clave adicional para uso del CONSTITUYENTE para poder consultar a través de cualquier medio, incluso tecnológico, los movimientos de dicha cuenta y en general para acceder a toda la información que se requiera para dar cumplimiento con las instrucciones dadas.

5.2.- Una vez colocada la EMISIÓN DE OBLIGACIONES, el EMISOR se obliga a constituir y mantener durante todo la vigencia de la misma, una cuenta de DEPÓSITO DE GARANTÍA de

intereses, cuyo monto de recursos económicos será equivalente a la cuota próxima a pagar del valor de los intereses, valores que se mantendrán en esta primera cuenta del ENCARGO FIDUCIARIO en calidad de reserva. Dicho depósito tendrá como finalidad cubrir, total o parcialmente, el pago de cualquier cuota de intereses que el EMISOR no cumpla en la fecha estipulada o respecto de la cual no disponga de los recursos suficientes. La FIDUCIARIA administrará estos fondos conforme a las instrucciones de este contrato, aplicándolos de manera exclusiva para garantizar y/o satisfacer las obligaciones de pago de intereses a cargo del EMISOR, sin perjuicio de las demás acciones legales y contractuales que correspondan para el cobro de las obligaciones incumplidas.

5.3.- Adicionalmente el EMISOR se obliga a transferir recursos económicos a una segunda Cuenta de Pago de Obligaciones, de manera programada y proporcional, que se utilizarán para cubrir las cuotas periódicas de capital e intereses de la emisión, en los siguientes plazos y porcentajes:

- a) Hasta el día 30 [treinta] de cada período trimestral, la FIDUCIARIA verificará que se haya transferido al menos el 37,50% [treinta y siete punto cinco por ciento] del valor de la cuota correspondiente.
- b) Hasta el día 60 [sesenta], se deberá completar al menos el 75% [setenta por ciento] del valor de dicha cuota.
- c) Hasta el día 85 [ochenta y cinco], deberá encontrarse íntegramente depositado el 100% [cien por ciento] de la cuota de capital y/o intereses a pagar.

El incumplimiento o cualquier déficit detectado será comunicado al CONSTITUYENTE y se le dará 4 (cuatro) días calendario adicionales para su cumplimiento obligatorio. De mantenerse el incumplimiento, la FIDUCIARIA comunicará tal particular al REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS.

5.4.- En las fechas de pago programadas conforme la tabla de amortización que especifique los vencimientos de capital e interés de los saldos en circulación de la EMISIÓN DE OBLIGACIONES, la FIDUCIARIA transferirá desde la cuenta de pago de obligaciones administrada por el ENCARGO FIDUCIARIO, a la cuenta que el depósito de valores indique, el valor total o parcial de capital e intereses de cada cuota a pagar, conforme la disponibilidad de recursos de la cuenta administrada.

5.5.- Si conforme la disponibilidad de recursos en las fecha programadas se identifica una deficiencia de recursos para el pago de la cuota de intereses en la Cuenta de Pago de Obligaciones, la FIDUCIARIA utilizará los recursos de la Cuenta de DEPÓSITO DE GARANTÍA que hace referencia al literal a) del numeral 5.2, para cubrir tal deficiencia y ejecutar el pago íntegro de los intereses a la cuenta del depósito de valores. En tal circunstancia el CONSTITUYENTE deberá reponer el uso de estos recursos en un plazo máximo de 4 (cuatro) días calendario para volver a mantener el saldo mínimo del DEPÓSITO DE GARANTÍA equivalente a la cuota próxima a pagar del valor de los intereses. De no cubrir esta deficiencia en los plazos señalados la FIDUCIARIA comunicará tal particular al REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS, y dicha circunstancia podrá ser imputada como causal de aceleración de pagos y ejecución por falta de provisión de intereses conforme lo previsto en el prospecto de la EMISIÓN DE OBLIGACIONES.

5.6.- Una vez pagadas integralmente las obligaciones periódicas que asume el CONSTITUYENTE con los TENEDORES DE OBLIGACIONES por los saldos en circulación, la FIDUCIARIA notificará de tal circunstancia al CONSTITUYENTE y al REPRESENTANTE DE

LOS OBLIGACIONISTAS, y se iniciará el control fiduciario para el cumplimiento de la siguiente cuota periódica de pago de capital e intereses.

5.7.- En caso de que, al momento de efectuarse el pago de la cuota corriente de capital, los fondos depositados en la Cuenta de Pago de Obligaciones resulten insuficientes, total o parcialmente, para cubrir la obligación en su integridad, la FIDUCIARIA notificará de manera inmediata tal circunstancia al REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS. Esta situación constituirá causal suficiente para que dicho Representante, en nombre de los obligacionistas, pueda declarar la aceleración de pagos de toda la emisión y el incumplimiento del EMISOR y proceder con la ejecución de las garantías constituidas, conforme a lo previsto en el prospecto de la EMISIÓN DE OBLIGACIONES y en la normativa aplicable.

5.8.- Con los fondos disponibles que se imputen como DEPÓSITO EN GARANTÍA equivalente a la cuota próxima a pagar del valor de los intereses que se mantendrá en la primera cuenta del ENCARGO FIDUCIARIO en calidad de reserva, la FIDUCIARIA podrá invertir dichos recursos en instrumentos financieros con categorías de calificación de riesgo de al menos: valores emitidos por instituciones no financieras y valores emitidos por entidades financieras cuyo emisor tenga una calificación de riesgo igual o superior a "AA". Los plazos o vencimientos de dichas inversiones no podrán ser superiores a 4 (cuatro) días calendario antes del vencimiento de la próxima cuota de pago de intereses.

5.9.- Recibir del CONSTITUYENTE mensualmente la tabla de amortización que especifique los montos y las fechas de pago de los vencimientos de capital e interés de los saldos en circulación de la EMISIÓN DE OBLIGACIONES, así como la indicación del agente pagador y lugar de pago de la obligación.

5.10- Recibir de parte del CONSTITUYENTE la información que sea requerida por la FIDUCIARIA para la administración y custodia del ACTIVO sujeto al objeto del contrato fiduciario. La no entrega de información de parte del CONSTITUYENTE, constituirá desde ya causal de liquidación.

5.11.- Informar al CONSTITUYENTE y al REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS las circunstancias que surjan y que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo del contrato.

5.12.- Rendir cuentas de su gestión SEMESTRALMENTE al CONSTITUYENTE y al REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al cierre del período, y a su terminación, mediante el envío a la dirección de correo electrónico registrado en la FIDUCIARIA, un informe de gestión fiduciaria y rendición comprobada de cuentas al CONSTITUYENTE y al REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS; los informes se entenderán aprobados de manera tácita por el CONSTITUYENTE, sin derecho a reclamo u observación posterior alguna, si dentro de los diez días hábiles siguientes a su recepción, no existiere ningún tipo de comentario, observación u objeción; en caso de que fueren objetados, dispondrán de un plazo de diez días hábiles con posterioridad a su entrega, para que las observaciones sean puestas en conocimiento y consideración de la FIDUCIARIA, quien dispondrá de cinco días para las aclaraciones respectivas; a falta de acuerdo, éstas observaciones serán puestas en conocimiento de Árbitros de conformidad con el procedimiento de Arbitraje determinado en este contrato. En caso de que el CONSTITUYENTE o el REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS no pudieren ser ubicados en la dirección que hubieren señalado como dirección para efectos contractuales, la FIDUCIARIA queda autorizada para publicar un aviso en uno de los periódicos de mayor circulación en el domicilio principal de la FIDUCIARIA, en el cual se indicará que la rendición de cuentas se encuentra disponible para

el CONSTITUYENTE y al REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS. Transcurrido un plazo de diez días desde la fecha de la publicación y si no existiere objeciones a la rendición de cuentas cuyo aviso se publica, se entenderá aprobada de manera tácita por las partes referidas.

5.13.- A solicitud expresa del CONSTITUYENTE se le podrá devolver la administración y custodia del ACTIVO, siempre y cuando se encuentren cancelados en su totalidad las obligaciones crediticias derivadas de la EMISIÓN DE OBLIGACIONES, los honorarios de la FIDUCIARIA y los costos y gastos en los que ésta hubiere incurrido en el desarrollo de su gestión. Inmediatamente después, la FIDUCIARIA solicitará a la entidad financiera nacional en donde se abrió la cuenta específica para la recepción de los recursos que se deriven de la administración del ACTIVO entregado en encargo fiduciario, la deshabilitación de los usuarios de acceso y ordenamiento de pagos entregados para su uso y gestión.

5.14.- Realizar los actos necesarios para la consecución de la finalidad perseguida mediante este contrato con la diligencia y cuidado que los hombres emplean ordinariamente en sus negocios propios. Esta obligación surge para la FIDUCIARIA sólo desde el momento en que hubiere recibido y se hagan efectivos todas las acciones y recursos solicitados. Deberá realizar todos los actos y celebrar todos los contratos de administración o de disposición que considere necesarios, de tal manera que no sea la falta de instrucciones expresas, las que impidan su cumplimiento integral. Queda expresamente autorizada a contratar, con cargo al Encargo, terceros para el cumplimiento de las instrucciones impartidas, así como para el desarrollo del presente contrato, en caso de creerlo necesario.

5.15.- Las consagradas en la Ley y en otras cláusulas del presente contrato.

5.16.- Cumplida la finalidad e instrucciones, declarar terminado y liquidar a sola firma el ENCARGO FIDUCIARIO, lo cual queda aceptado y autorizado por el CONSTITUYENTE.

CLÁUSULA SEXTA: IRREVOCABILIDAD. - El presente contrato es un ENCARGO FIDUCIARIO irrevocable regulado por la Ley de Mercado de Valores (Código Orgánico Monetario y Financiero, LIBRO II) y sus normas complementarias. Sin perjuicio de lo anterior, las modificaciones al presente contrato de encargo fiduciario podrán hacerse con el acuerdo escrito entre el CONSTITUYENTE, el REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS y la FIDUCIARIA.

CLÁUSULA SÉPTIMA: DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL CONSTITUYENTE. - Las partes han establecido como derechos y obligaciones, las siguientes:

7.1.- DERECHOS DEL CONSTITUYENTE:

7.1.1.- Exigir a la FIDUCIARIA el cumplimiento de las instrucciones establecidas en este contrato.

7.1.2.- Exigir a la FIDUCIARIA la rendición de cuentas de forma anual;

7.1.3.- Ejercer las acciones de responsabilidad civil o penal a que hubiere lugar, en contra de la FIDUCIARIA y sus personeros por dolo, negligencia o culpa leve en el desempeño de su gestión;

7.1.4.- Las demás establecidas en la Ley y en el presente contrato.

7.2.- OBLIGACIONES DEL CONSTITUYENTE:

7.2.1.- Mantener en todo momento los saldos monetarios suficientes en las dos cuentas del ENCARGO FIDUCIARIO conforme los términos establecidos en los numerales 5.2 y 5.3 del presente contrato fiduciario;

7.2.2.- En caso de que, por deficiencia de recursos, la FIDUCIARIA deba utilizar total o parcialmente el DEPÓSITO DE GARANTÍA para cubrir el pago íntegro de los intereses, el CONSTITUYENTE deberá reponer dichos recursos en un plazo máximo de cuatro (4) días

calendario, de forma que el saldo mínimo vuelva a ser equivalente a la próxima cuota de intereses a pagar.

7.2.3.- Depositar oportunamente y mantener los fondos suficientes en la Cuenta de Pago de Obligaciones conforme los términos establecidos en el numeral 5.3, para atender íntegra y puntualmente los pagos de capital e interés de los saldos en circulación de la EMISIÓN DE OBLIGACIONES, conforme al cronograma de vencimientos establecido en la escritura de emisión. El incumplimiento de esta obligación contractual facultará a la FIDUCIARIA para comunicar tal circunstancia al REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS, y podrá ser considerado como causal de ejecución de las garantías, en los términos previstos en este contrato, en el contrato de emisión y en la normativa aplicable.

7.2.4.- Acatar las notificaciones que efectúe la FIDUCIARIA respecto al cumplimiento de sus obligaciones, y proveer de manera inmediata los recursos que resulten necesarios para cubrir cualquier deficiencia detectada.

7.2.5.- Informar a la FIDUCIARIA sobre cualquier hecho o evento que produzca, directa o indirectamente, cambios o variaciones en las circunstancias o informaciones trascendentales que rodean al objeto del contrato;

7.2.6.- Comunicar a la FIDUCIARIA y entregar toda la documentación o permisos habilitantes respecto de la EMISIÓN DE OBLIGACIONES y su inscripción y registro en el Catastro Público del Mercado de Valores;

7.2.7.- Entregar a la FIDUCIARIA mensualmente la tabla de amortización que especifique las fecha de pago de los vencimientos de capital e interés de los saldos en circulación de la EMISIÓN DE OBLIGACIONES, así como la indicación del agente pagador y lugar de pago de la obligación.

7.2.8.- Pagar los honorarios de la FIDUCIARIA;

7.2.9.- Proteger a la FIDUCIARIA, sus representantes y empleados contra toda demanda o acción que se intente contra éstos, salvo que le fueren imputables a su culpa leve, negligencia o dolo. En consecuencia, serán de cuenta y cargo del CONSTITUYENTE los gastos judiciales, extrajudiciales y los honorarios razonables de los abogados inclusive, que sean necesarios para la defensa de la administradora, sus representantes y empleados, así como el reembolso de todos los valores que deban erogar por concepto de indemnizaciones a las que hayan sido condenados, salvo que tales indemnizaciones sean imputables a su culpa, negligencia o dolo. La FIDUCIARIA informará al CONSTITUYENTE sobre el inicio de las acciones en su contra, quien tendrá un plazo de cinco días hábiles para sugerir los abogados a contratar; si en tal plazo no lo recibe tal, podrá contratar a los abogados que ella privativamente escoja.

7.2.10.- Entregar toda la documentación e información que la FIDUCIARIA requiera con el fin de cumplir con las normas y procedimientos contra el lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos u otras disposiciones legales o reglamentarias, así como toda la información y documentación que requiera para determinar la identidad y domicilio de sus socios, accionistas o partícipes, y actualizar la mencionada información y documentación al menos de forma anual o cuando así lo solicite. En caso de que estos últimos sean personas jurídicas, se deberá presentar además la información de quienes sean, a su vez, los socios, accionistas o partícipes de la misma, y así sucesivamente hasta identificar con claridad a la última persona natural de esta cadena. Esta obligación deberá cumplirse, aunque los socios, accionistas o partícipes estén domiciliados en el extranjero. Esta información será mantenida en estricta confidencialidad y solo podrá ser usada para los fines permitidos por la ley o requeridos por ley o autoridad competente.

7.2.11.- Adicionalmente el CONSTITUYENTE autoriza expresamente a la FIDUCIARIA para que obtenga de cualquier fuente de información, pública o privada, sus referencias personales, sobre su comportamiento crediticio, manejo de sus cuentas corrientes, de ahorro, tarjetas de crédito, etc.; y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones y demás activos, pasivos y datos personales. De igual forma, queda expresamente autorizada para utilizar, transferir o entregar dicha información a autoridades competentes, organismos de control y otras instituciones o personas jurídicas legal o reglamentariamente facultadas por la ley ecuatoriana, así como para

suscribir cualquier documento mediante el cual se levante el sigilo bancario respecto de las cuentas y/o mediante el cual se revele cualquier información respecto del CONSTITUYENTE a las instituciones financieras que lo solicitaran, en cumplimiento de la ley FATCA, en cuyo caso comunicará de este hecho al CONSTITUYENTE antes de o al tiempo de cumplir con cualquier requerimiento.

7.2.12.- Las demás establecidas en la Ley o en el presente contrato.

CLÁUSULA OCTAVA: DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA. - Para el cumplimiento de la finalidad prevista en este contrato, la Fiduciaria contrae derechos y obligaciones.

8.1.- DERECHOS DE LA FIDUCIARIA:

8.1.1.- Ejercer las facultades que el CONSTITUYENTE le confiere irrevocablemente a la suscripción del Encargo.

8.1.2.- Cobrar los honorarios que le correspondan, pactados en el presente contrato.

8.1.3.- Exigir del CONSTITUYENTE el cabal y oportuno cumplimiento de todas las obligaciones que adquieren, en especial el permitirle cumplir con las instrucciones por él impartidas, de acuerdo a los términos del presente instrumento.

8.1.4.- Los demás derechos estipulados en el presente Encargo y en la Ley y sus normas complementarias.

8.2.- OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:

8.2.1.- Administrar y custodiar prudente y diligentemente el ACTIVO que reciba para el cumplimiento del objeto. Esta obligación es de medio y no de resultado, pues se adquieren únicamente deberes y responsabilidades fiduciarias. En tal sentido, no garantiza al CONSTITUYENTE, ni a terceros la obtención de resultado o rendimiento alguno, comprometiéndose únicamente al desarrollo de una gestión profesional, de acuerdo con las instrucciones determinadas.

8.2.2.- Informar al CONSTITUYENTE y al REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS respecto del cumplimiento del pago integral de las obligaciones periódicas que asume por los saldos en circulación.

8.2.3.- Realizar un control fiduciario, conforme los términos establecidos en el presente contrato, con relación al cumplimiento de los saldos monetarios suficientes en las dos cuentas del ENCARGO FIDUCIARIO conforme los parámetros establecidos en las cláusulas 5.2 y 5.3 del presente instrumento.

8.2.4.- Entregar oportunamente la información que el CONSTITUYENTE o al REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS solicitaran.

8.2.5.- Las demás obligaciones contractuales y las estipuladas en la Ley y sus normas complementarias.

CLÁUSULA NOVENA: REMUNERACIÓN DE LA FIDUCIARIA. - El CONSTITUYENTE deberá pagar a la FIDUCIARIA los siguientes honorarios, previa presentación de la factura correspondiente:

9.1.- Por la estructuración, liquidación del contrato y reformas parciales o totales, un valor único de **mil** dólares de los Estados Unidos de América (USD. **1,000.00**), que deberá cancelarse previamente a la suscripción de este contrato. Estos valores inequívocamente no incluyen gastos notariales, ni gastos o costos de cualquier otra naturaleza, en que deba incurrirse por parte de la FIDUCIARIA.

9.2.- Por la administración del encargo un costo mensual es de **cuatrocientos** dólares de los Estados Unidos de América (USD **400.00**).

9.3.- Por otros requerimientos que no consten en la presente cláusula, el valor será establecido por acuerdo de las partes.

Los valores antes referidos no incluyen los impuestos que existan o puedan existir, así como otros costos o gastos que deban incurrirse en la celebración, administración, ejecución y liquidación del presente encargo. En consecuencia, en el caso específico del Impuesto al Valor Agregado (IVA), éste se lo incluirá en el momento de la facturación, conforme los porcentajes o cantidades que establezca la ley. Previo a cada pago se realizarán las deducciones impositivas de ley, de haber lugar a ellas.

Los honorarios de la FIDUCIARIA serán pagados única y exclusivamente en dólares de los Estados Unidos de América, por lo que las partes renuncian al ejercicio de cualquier derecho o disposición que determine el pago en moneda distinta aun cuando el Régimen Monetario llegare a variar. En caso de mora, tendrá derecho a cobrar el máximo interés convencional fijado por la autoridad pública competente y permitida por las normas desde la fecha en que se hubiere generado la obligación de pago hasta su total cancelación.

CLÁUSULA DÉCIMA: GASTOS Y COSTOS.- Los gastos, honorarios y pagos necesarios para el cumplimiento de la finalidad de este contrato, la de cualquier pago legal obligatorio al que hubiere lugar tales como, sin ser taxativo, impuestos, tasas, contribuciones, los de retribución de este contrato, los gastos necesarios para la adecuada administración de los de los flujos y los que se generen por su constitución, liquidación y terminación, sean ellos de origen legal, contractual o reglamentario, serán de cargo del CONSTITUYENTE.

CLÁUSULA DECIMA PRIMERA: DURACIÓN. - El presente ENCARGO tendrá vigencia equivalente al plazo de la EMISIÓN DE OBLIGACIONES, es decir, hasta que cancele la totalidad de las obligaciones asumidas con los INVERSIONISTAS. Sin embargo, la duración del presente ENCARGO no podrá exceder del máximo establecido por Ley.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: CAUSALES DE TERMINACIÓN. - El presente contrato se terminará por cualquiera de las siguientes causales:

12.1.- Por el cumplimiento de la finalidad establecida en el presente contrato.

12.2.- Por imposibilidad de cumplir la finalidad del contrato.

12.3.- Por mutuo acuerdo de las partes, siempre que dicho acuerdo no perjudique a terceros.

12.4.- Por sentencia ejecutoriada o laudo arbitral.

12.5.- Por renuncia de la Fiduciaria.

12.6.- Por la falta de provisión de información y/o recursos (honorarios, costos, gastos, tributos y demás generados por la constitución y administración) que impida el cumplimiento de las obligaciones, luego de haber transcurridos veinte días hábiles, contados desde la fecha de la notificación realizada por la FIDUCIARIA al CONSTITUYENTE.

12.7.- Cuando el CONSTITUYENTE impida de cualquier manera que la FIDUCIARIA cumpla con el objeto o con sus instrucciones fiduciarias.

12.8.- Por las demás causales determinadas por la ley.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: SUSTITUCIÓN DE LA FIDUCIARIA Y RENUNCIA. - Las partes han establecido como causales, las siguientes:

13.1.- SUSTITUCIÓN: Son causales de sustitución de la FIDUCIARIA:

13.1.1.- El mutuo acuerdo entre todos los intervinientes.

13.1.2.- Su declaratoria de disolución.

13.1.3.- El incumplimiento reiterado y evidenciado de sus obligaciones.

13.1.4.- Las demás establecidas en la Ley y en las normas reglamentarias dictadas por la Junta de Política y Regulación Financiera o su organismo sustituto.

En caso de sustitución, deberá entregar a la fiduciaria sustituta designada – físicamente – toda la documentación original, pudiendo reservarse, si así lo decide, copias certificadas a su costo. La entrega de documentos deberá hacerse en un plazo máximo de diez días hábiles posteriores a la fecha en que se haya producido la causal de sustitución.

13.2.- RENUNCIA: Son causales de renuncia de la FIDUCIARIA:

13.2.1.- El retraso por más de treinta días en el pago de los honorarios pactados a su favor.

13.2.2.- Que el CONSTITUYENTE o el REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS se negaren a prestar la colaboración necesaria para la ejecución de la finalidad del Encargo.

13.2.3.- Que el CONSTITUYENTE se negare injustificadamente a cumplir cualquiera de las obligaciones adquiridas.

13.2.4.- Por las demás causales previstas por la Ley.

En caso de renuncia, se estará a lo dispuesto en la Ley de Mercado de Valores y su normativa complementaria.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: VIGENCIA Y REFORMAS. - El ENCARGO estará vigente hasta cuando se produzca una o varias de las causales de terminación estipuladas en el presente instrumento, en cuyo caso la FIDUCIARIA iniciará el proceso de liquidación señalado en este contrato. No obstante, la irrevocabilidad de las instrucciones, las partes suscriptoras de este documento podrán realizar reformas al contrato, previa aprobación del REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS en los casos que corresponda, y deberá instrumentarse conforme a la normativa legal vigente y a las disposiciones de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

En caso de existir ambigüedad, contradicción o ausencia de disposición expresa en el presente contrato fiduciario, las partes acuerdan que:

- a) Toda ambigüedad, contradicción o vacío en el presente contrato fiduciario será interpretado única y exclusivamente por la FIDUCIARIA;
- b) La interpretación deberá realizarse de acuerdo con el marco jurídico vigente, atendiendo al objeto, naturaleza y finalidad económica y jurídica del ENCARGO FIDUCIARIO, procurando siempre la protección de los intereses de los TENEDORES DE OBLIGACIONES, en observancia de la normativa aplicable;
- c) Cualquier parte que detecte una posible ambigüedad o discrepancia deberá notificarla por escrito a la FIDUCIARIA de manera inmediata, la misma que resolverá la interpretación en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles, emitiendo un pronunciamiento escrito y motivado. Dicha interpretación será definitiva y obligatoria para todas las partes, salvo que exista decisión contraria emitida por la autoridad judicial o arbitral competente.
- d) Ningún CONSTITUYENTE, BENEFICIARIO o tercero podrá aplicar criterios de interpretación distintos a los emitidos por la FIDUCIARIA, bajo pena de nulidad de todo acto que se ejecute con base en una interpretación distinta a la emitida por la FIDUCIARIA; y,
- e) El pronunciamiento de la FIDUCIARIA será incorporado como anexo al presente contrato y comunicado a todas las partes, formando parte integrante del mismo sin necesidad de suscripción adicional.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: ASPECTOS TRIBUTARIOS.- Tomando en cuenta que el presente Encargo no constituye una persona jurídica, ni un sujeto pasivo de obligaciones

tributarias, se deja en claro que la FIDUCIARIA no es responsable directa o indirectamente respecto de los tributos que el CONSTITUYENTE deba retener, percibir, declarar o pagar con ocasión del perfeccionamiento de las instrucciones irrevocables impartidas a través de este contrato, incluyendo y sin ser restrictivos los tributos que correspondan declarar y pagar al CONSTITUYENTE por la declaratoria de utilidades y/ distribución de dividendos

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: NATURALEZA DE LAS OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA Y DEL CONTRATO. - Las obligaciones de la FIDUCIARIA son de medio y no de resultado, limitadas exclusivamente a buscar el cumplimiento de las instrucciones impartidas en este contrato, pero responderá por dolo, culpa o negligencia en el desarrollo de su gestión, en tal sentido no garantiza con su actuación que los resultados y finalidades pretendidas.

La FIDUCIARIA responde hasta por culpa leve en el cumplimiento de su gestión. Es su responsabilidad actuar de manera diligente y profesional a fin de cumplir con las instrucciones fiduciarias. Por ende, no es su responsabilidad:

16.1.- Que, por falta de provisión de recursos por parte del CONSTITUYENTE, se impida o retarde el cumplimiento del objeto del contrato y sus instrucciones fiduciarias.

16.2.- En los demás casos en los que la FIDUCIARIA no tiene ninguna injerencia, participación ni control, por no ser parte de las obligaciones que asume por el presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SIETE: PROCEDIMIENTO DE LIQUIDACIÓN DEL ENCARGO FIDUCIARIO. - En caso de terminación de este contrato, la FIDUCIARIA procederá inmediatamente de acuerdo con las siguientes reglas:

17.1.- Todas las obligaciones asumidas por la FIDUCIARIA que se encuentren pendientes de pago y que no pudieren cancelarse con los recursos disponibles, serán pagadas por el CONSTITUYENTE.

17.2.- La FIDUCIARIA rendirá cuenta final de su gestión a todas las partes mediante el envío de una comunicación privada, dirigida a la dirección consignada por ella. Dicha cuenta se entenderá aprobada, si no es objetada dentro de un plazo máximo de diez (10) días calendario, contados a partir de la fecha de recepción de la comunicación antes mencionada. Si existen objeciones, esto no detendrá al procedimiento de liquidación por lo cual la FIDUCIARIA las incorporará al acta de liquidación respectiva.

17.3.- Transcurrido el plazo señalado en el numeral precedente, se levantará un Acta de Liquidación, la cual se tendrá, para todos los efectos legales, como la liquidación definitiva y total. Tendrá únicamente la firma de un representante o apoderado o funcionario debidamente autorizado de la FIDUCIARIA y constituirá el instrumento a través del cual se dé por terminado y liquidado el presente Encargo.

17.4.- Si cualquiera de las Partes no estuviere de acuerdo con las cuentas presentadas, podrán hacer constar en el Acta de Liquidación, dentro del plazo mencionado, las salvedades que consideren necesario efectuar, lo cual no impedirá que, para todos los efectos legales, se dé por terminado. Sin perjuicio de lo señalado, podrán recurrir a las instancias determinadas en este contrato para la solución de conflictos.

Las partes autorizan e instruyen expresamente a la FIDUCIARIA para que por sí sola realice todos los trámites necesarios y suscriba los documentos pertinentes a fin de perfeccionar la terminación y la liquidación del contrato, pudiendo solicitar la inscripción o marginación en los registros públicos que corresponda. En caso de que no pueda entregar la rendición final de cuentas o devolver el remanente a quien corresponda, podrá consignarlos judicialmente, aclarándose que desde dicha fecha comenzará a correr el plazo previsto en esta cláusula para remitir observaciones a la rendición final de cuentas.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: EXCLUSIÓN DE RESPONSABILIDAD. - La celebración del presente contrato y su ejecución no implica por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, ni de los miembros de la Junta de Política y Regulación Financiera, responsabilidad alguna ni garantía sobre el cumplimiento del objetivo y finalidad del Contrato.

CLÁUSULA DECIMA NOVENA: LEGISLACIÓN APLICABLE. - Este contrato se somete a la legislación vigente de la República del Ecuador. En todo lo que expresamente no estuviere previsto en el presente contrato, las partes se sujetarán a las disposiciones de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero), sus reglamentos y demás normativa aplicable y supletoria.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: CUANTIA. - La cuantía del presente contrato por su naturaleza es indeterminada.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: NULIDAD PARCIAL. - Si una o más disposiciones de este contrato se llegaren a declarar nulas o inejecutables por sentencia judicial o laudo arbitral en cualquier jurisdicción o con respecto a cualquiera de las partes, dicha nulidad o inejecutabilidad no deberá ni podrá ser alegada por ninguna de las partes contratantes como que nulita o torna ilegal o inejecutable las demás disposiciones del contrato de encargo fiduciario.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: DECLARACION JURADA. - Las partes contratantes, por las interpuestas personas de sus representantes legales y por sus propios derechos, declaran bajo juramento expresamente que:

- i. Las partes no se hallan incurso en ninguna de las prohibiciones determinadas en la Ley de Mercado de Valores y demás normas aplicables.
- ii. Que la constitución de este Encargo tiene un objeto lícito y una causa lícita, y que no pretenden con ello irrogar perjuicios a sus acreedores o a terceros.
- iii. El CONSTITUYENTE declara que el ACTIVO será destinado exclusivamente a la finalidad irrevocable establecida en el presente contrato, consistentes en lo principal en la tenencia y custodia irrevocable, y que éste es de su exclusiva propiedad, sobre el cual tiene absoluta capacidad de disposición, sin que exista impedimento alguno para comprometerlo; que lo ha habido u obtenido con dinero de su propio peculio; que no existe impedimento alguno para la custodia y tenencia bajo este Encargo Fiduciario; que es un ACTIVO que libremente puede someter al objeto y finalidad del contrato de acuerdo con la normativa vigente.
- iv. El CONSTITUYENTE declara que el ACTIVO objeto del presente contrato tiene un origen lícito y en especial, garantiza que no proviene de ninguna actividad relacionada con el cultivo, fabricación, almacenamiento, transporte o tráfico ilícito de sustancias estupefacientes o psicotrópicas o lavado de dinero ni otras actividades ilícitas, eximiendo a la FIDUCIARIA de la comprobación de esta declaración, sin perjuicio de lo cual la autoriza para que efectúe todas las indagaciones que razonablemente considere oportuno realizar para comprobarlo. En caso que se inicien investigaciones relacionadas con las actividades antes señaladas, o de producirse transacciones inusuales o injustificadas, la FIDUCIARIA podrá proporcionar a las autoridades competentes toda la información que tenga si le es requerida, por lo que renuncia a presentar en su contra o de sus funcionarios, representantes legales, asesores, apoderado general, apoderados especiales o empleados cualquier reclamo o acción legal, judicial, extrajudicial, administrativa, civil, penal o arbitral por tales motivos.
- v. La FIDUCIARIA dará a conocer al CONSTITUYENTE cualquier acción u omisión que le corresponda efectuar en el ejercicio de sus facultades, ya sea porque así lo prevé el

presente contrato o porque al no estar contemplado el caso, lo considera adecuado, entendiéndose que la falta de respuesta a la consulta formulada o de instrucciones escritas por parte de aquella, dentro de los cinco días hábiles siguientes de haber sido consultada, será interpretada por como conformidad de la acción u omisión materia de la consulta.

- vi. Todo costo, daño o pérdida, incluyendo el resultado de costas judiciales, que llegare a sufrir la FIDUCIARIA, con motivo o como resultado de su actuación en tal carácter bajo el presente contrato, que no obedezca a su culpa o dolo, será cancelado por el Constituyente, estando la FIDUCIARIA facultada a exigirlos por la vía legal, judicial o extrajudicial que estime pertinente sin que sea aplicable para este efecto la cláusula compromisoria para controversias contractuales.
- vii. El CONSTITUYENTE declara que conoce y acepta los riesgos inherentes al negocio fiduciario, que le han sido revelados e informados por la FIDUCIARIA en forma previa a la celebración del presente contrato.
- viii. De igual manera los intervinientes declaran conocer expresamente la naturaleza del presente contrato y haber sido informados sobre los riesgos que podría acarrear esta operación.
- ix. De su parte, la FIDUCIARIA acepta las instrucciones, términos y condiciones estipuladas en las cláusulas precedentes.
- x. Las partes aceptan y ratifican en todos sus términos las estipulaciones constantes en las cláusulas de este contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA: DOMICILIO CONTRACTUAL. - Las partes convienen y estipulan como domicilio contractual, las siguientes direcciones:

25.1.- CONSTITUYENTE: establece su domicilio físico en la ciudad de Quito, en la calle Moreno Bellido y avenida Amazonas E6-54. Su domicilio electrónico corresponde a la siguiente dirección electrónica, la cual se señala para la recepción de la rendición de cuentas y comunicaciones o recepción de documentos electrónicos: cmoya@uribeschwarzkopf.com.

25.2.- FIDUCIARIA: Su domicilio físico es en la ciudad de Quito, Avenida 6 de diciembre y Pasaje La Paz E9-01, número 0987526265. Su domicilio electrónico corresponde a las direcciones: encargouribeschwarzkopf@hope.ec

25.3.- TENEDORES DE OBLIGACIONES: establece su domicilio físico el que conste en el Convenio de Representación con el nombramiento del representante legal de la persona jurídica designada para actuar como Representante de los obligacionistas de la EMISIÓN DE OBLIGACIONES. Su domicilio electrónico corresponde la dirección electrónica, que conste en la oferta pública aprobada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Será obligación de todas las partes informar por escrito a la FIDUCIARIA cuando se produzca un cambio en las direcciones señaladas, dentro de las 48 horas posteriores a que se haya producido el cambio, eximiéndola de responsabilidad por las consecuencias que la falta de comunicación pudiera ocasionar, tales como pérdida de información. En caso de que no pudiere ubicar a las Partes en la dirección por ellas señaladas, éstas la eximen sobre cualquier responsabilidad y consecuencia que pudiera generarse por no contar con la información actualizada; por tanto, si cambiaren su domicilio, dirección física o electrónica, teléfono o representante legal y no lo comunicaren, ésta remitirá las comunicaciones a la última dirección declarada y en caso de ser devueltas o rechazadas, las mantendrá como constancia de haber cumplido con la remisión de las mismas y la información se considerará como entregada.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA: SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.- En caso de existir controversias o diferencias derivadas de la ejecución, interpretación o terminación de este contrato, que no pueden ser resueltas por mutuo acuerdo, las partes renuncian fuero y domicilio y deciden someterse a decisión del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de la Producción del Quito, que se sujetará a lo dispuesto por la Ley de Arbitraje y Mediación, el Reglamento del Centro de Arbitraje y Mediación y cualquier otra reglamentación que se expida sobre el particular, atendiendo las siguientes normas:

- i. Los árbitros serán seleccionados conforme lo establecido en la Ley de Arbitraje y Mediación;
- ii. Los árbitros efectuarán un arbitraje administrado, en derecho y confidencial y quedan facultados para dictar medidas cautelares solicitando el auxilio de funcionarios públicos, judiciales, policiales y administrativos, sin que sea necesario acudir a un juez ordinario alguno para tales efectos;
- iii. El Tribunal de Arbitraje estará integrado por un solo árbitro;
- iv. El procedimiento arbitral tendrá lugar en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Mediación referido;
- v. Las partes renuncian a la jurisdicción ordinaria, se obligan a acatar el laudo arbitral y se comprometen a no interponer ningún tipo de recurso en contra del laudo arbitral, salvo el de nulidad. El laudo arbitral será inapelable. La reconvencción, de existir, se someterá también a lo dispuesto en la presente cláusula y versará únicamente sobre la causa por la cual se interpuso la demanda inicial.
- vi. Los honorarios y costas arbitrales serán asumidos por quien no sea favorecido en el Laudo arbitral.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA: GASTOS DE OTORGAMIENTO. - Las partes contratantes convienen que todos los costos, gastos y/o honorarios que se generen por el otorgamiento del presente instrumento, serán de cargo del CONSTITUYENTE.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA: DOCUMENTOS, COMUNICACIONES Y NOTIFICACIONES CONTRACTUALES.- Las partes contratantes convienen que todas las comunicaciones, documentos, notificaciones que se generen entre los partícipes de este encargo fiduciario por efectos contractuales, cumplimiento de sus estipulaciones o efectos derivados de su objeto e instrucciones podrán ser emitidas de manera física con firma manuscrita o electrónica con uso de firma electrónica con certificado válido y vigente emitido por una institución debidamente autorizada para tales efectos dentro de la República del Ecuador, o a su vez certificado de firma electrónica válido y vigente emitido en el extranjero previa y debidamente validado por una entidad competente o autorizada dentro de la República del Ecuador.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEPTIMA: PROTECCIÓN Y TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES. - Las partes acuerdan que el tratamiento de los datos personales se realizará conforme a la Constitución de la República del Ecuador, la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales (LOPD), su reglamento, y demás normativa vigente aplicable en la materia.

27.1 Definiciones: Para efectos de esta cláusula se adoptan las siguientes definiciones:

Datos Personales: Toda información que identifica o hace identificable a una persona natural.

Datos Sensibles: Información personal que afecta la intimidad del titular o cuyo uso indebido puede generar discriminación, tales como datos de salud, orientación sexual, ideología, entre otros.

Tratamiento: Toda operación o conjunto de operaciones sobre datos personales, como la recolección, almacenamiento, uso, circulación, modificación, supresión o eliminación.

Responsable del Tratamiento: Persona natural o jurídica que decide sobre la finalidad y medios del tratamiento de datos personales. En este contrato, el responsable del tratamiento es la FIDUCIARIA.

Encargado del Tratamiento: Persona natural o jurídica que trata los datos personales por cuenta del responsable del tratamiento.

Delegado de Protección de Datos: Persona natural designada para supervisar y asesorar al responsable o encargado respecto del cumplimiento de la normativa de protección de datos, y actuar como canal con la Autoridad de Protección de Datos Personales.

27.2 Finalidad del Tratamiento: El CONSTITUYENTE autoriza expresamente a la FIDUCIARIA para recolectar, almacenar, utilizar, procesar y, en su caso, transferir sus datos personales única y exclusivamente con el fin de dar cumplimiento a las obligaciones derivadas del presente contrato fiduciario, así como las finalidades legítimas y proporcionales informadas previamente al titular, conforme lo dispuesto por la ley y la política interna de protección de datos personales.

27.3. Derechos del CONSTITUYENTE como Titular de los datos personales: El CONSTITUYENTE podrá ejercer en cualquier momento los siguientes derechos:

- a) Acceder, actualizar, rectificar y suprimir sus datos personales.
- b) Oponerse al tratamiento, solicitar su suspensión o limitación, y revocar su consentimiento cuando no exista un interés legítimo o una obligación legal que lo impida.
- c) Obtener información sobre los usos y finalidades del tratamiento de sus datos personales.
- d) Presentar reclamos ante la Autoridad de Protección de Datos Personales cuando considere que se ha vulnerado alguno de sus derechos.

27.4. Deberes del Responsable del Tratamiento: La FIDUCIARIA se compromete a:

- a) Tratar los datos personales conforme a los principios de legalidad, lealtad, transparencia, finalidad, proporcionalidad, minimización, calidad, y confidencialidad.
- b) Adoptar medidas técnicas, organizativas, administrativas y de seguridad necesarias para garantizar la protección de los datos personales frente a accesos no autorizados, pérdida, destrucción o alteración.
- c) Obtener el consentimiento previo, libre, informado e inequívoco del Titular, especialmente cuando se trate de datos sensibles o transferencias internacionales.
- d) Notificar al titular y a la Autoridad de Protección de Datos Personales cualquier incidente de seguridad que comprometa sus datos personales.

27.5. Transferencia y Conservación de Datos: La FIDUCIARIA podrá transferir datos personales a terceros exclusivamente para el cumplimiento del presente contrato o en virtud de una obligación legal, garantizando en todo momento que dichos terceros ofrezcan niveles adecuados de protección y confidencialidad.

Una vez cumplida la finalidad del tratamiento, los datos serán eliminados o anonimizados, salvo que exista una disposición legal que exija su conservación por un tiempo determinado.

27.6. Aceptación y Conformidad: Ambas partes manifiestan haber leído, comprendido y aceptado la presente cláusula, así como la Política de Protección de Datos Personales de la FIDUCIARIA, obligándose a cumplir con toda la normativa aplicable en la materia.

CLÁUSULA VIGESIMA OCTAVA: ACEPTACIÓN Y RATIFICACIÓN. - La Fiduciaria acepta las instrucciones objeto del Encargo Fiduciario realizadas por el CONSTITUYENTE mediante este contrato y la entrega de recursos y documentos, en los términos y condiciones estipuladas en las cláusulas precedentes. Las partes aceptan y ratifican en todos sus términos las estipulaciones constantes en las cláusulas de este contrato y de esta forma, todos los términos del presente contrato.

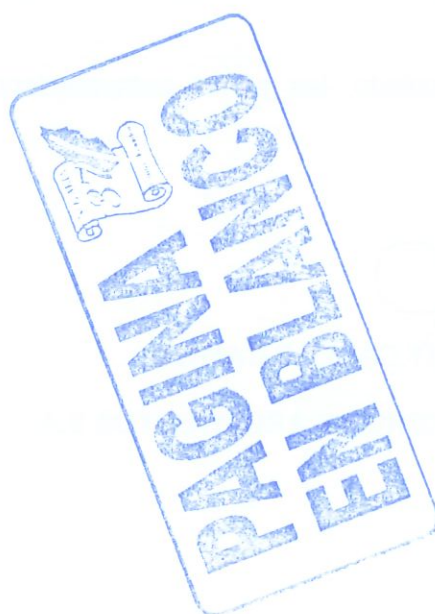
Para constancia de todo lo estipulado, las partes comparecientes suscriben el presente instrumento por triplicado.



SCHWARZKOPF PEISACH TOMMY CARLOS CAMILO
REPRESENTANTE LEGAL
URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.



ACUÑA ESPIN GUIDO ESTEBAN
PRESIDENTE
HOPE ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS FIDUHOPE S.A.



Razón Social
URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y
ARQUITECTOS S.A.

Número RUC
1791774299001

Representante legal
• SCHWARZKOPF PEISACH TOMMY CARLOS CAMILO

Estado	Régimen	
ACTIVO	GENERAL	
Fecha de registro	Fecha de actualización	Inicio de actividades
18/05/2001	09/10/2024	18/05/2001
Fecha de constitución	Reinicio de actividades	Cese de actividades
18/05/2001	No registra	No registra
Jurisdicción	Obligado a llevar contabilidad	
ZONA 9 / PICHINCHA / QUITO	SI	
Tipo	Agente de retención	Contribuyente especial
SOCIEDADES	SI	SI

Domicilio tributario

Ubicación geográfica

Provincia: PICHINCHA **Cantón:** QUITO **Parroquia:** IÑAQUITO

Dirección

Barrio: EL BATAN **Calle:** MORENO BELLIDO **Número:** E6-54 **Intersección:** AV. AMAZONAS **Número de oficina:** PB **Referencia:** FRENTE A MALL EL JARDIN

Medios de contacto

Teléfono trabajo: 022566611

Actividades económicas

- F41001001 - CONSTRUCCIÓN DE TODO TIPO DE EDIFICIOS RESIDENCIALES: EDIFICIOS DE ALTURAS ELEVADAS, VIVIENDAS PARA ANCIANATOS, CASAS PARA BENEFICENCIA, ORFANATOS, CÁRCELES, CUARTELES, CONVENTOS, CASAS RELIGIOSAS. INCLUYE REMODELACIÓN, RENOVACIÓN O REHABILITACIÓN DE ESTRUCTURAS EXISTENTES.
- G46592202 - VENTA AL POR MAYOR DE MAQUINARÍA Y EQUIPOS PARA LA CONSTRUCCIÓN; INCLUYE PARTES Y PIEZAS.
- G46631301 - VENTA AL POR MAYOR DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN: PIEDRA, ARENA, GRAVA, CEMENTO, ETCÉTERA.
- L68100101 - COMPRA - VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACIÓN DE BIENES INMUEBLES PROPIOS O ARRENDADOS, COMO: EDIFICIOS DE APARTAMENTOS Y VIVIENDAS; EDIFICIOS NO RESIDENCIALES, INCLUSO SALAS DE EXPOSICIONES; INSTALACIONES PARA ALMACENAJE, CENTROS COMERCIALES Y TERRENOS; INCLUYE EL ALQUILER DE CASAS Y APARTAMENTOS AMUEBLADOS O SIN AMUEBLAR POR PERÍODOS LARGOS, EN GENERAL POR MESES O POR AÑOS.
- M711011 - ACTIVIDADES DE ASESORAMIENTO TÉCNICO DE ARQUITECTURA EN DISEÑO DE EDIFICIOS Y DIBUJO DE PLANOS DE CONSTRUCCIÓN.
- M71101101 - ACTIVIDADES DE ASESORAMIENTO TÉCNICO DE ARQUITECTURA EN DISEÑO DE EDIFICIOS Y DIBUJO DE PLANOS DE CONSTRUCCIÓN.

Razón Social
URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y
ARQUITECTOS S.A.

Número RUC
1791774299001

Establecimientos

Abiertos

7

Cerrados

1

Obligaciones tributarias

- 2011 DECLARACION DE IVA
- 1031 - DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- 1021 - DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- REPORTE DE BENEFICIARIOS FINALES Y DE COMPOSICION SOCIETARIA REBEFICS ANUAL
- ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI



Las obligaciones tributarias reflejadas en este documento están sujetas a cambios. Revise periódicamente sus obligaciones tributarias en www.sri.gob.ec.

Números del RUC anteriores

No registra



Código de verificación:

RCR1746119949654155

Fecha y hora de emisión:

01 de mayo de 2025 12:19

Dirección IP:

10.1.2.143

Validez del certificado: El presente certificado es válido de conformidad a lo establecido en la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000217, publicada en el Tercer Suplemento del Registro Oficial 462 del 19 de marzo de 2015, por lo que no requiere sello ni firma por parte de la Administración Tributaria, mismo que lo puede verificar en la página transaccional SRI en línea y/o en la aplicación SRI Móvil.

Quito, 03 de mayo de 2022

Señor

Tommy Carlos Camilo Schwarzkopf Peisach
Ciudad. -

De mis consideraciones:

Cúmpleme comunicar a Ud., que la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la compañía **URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.**, en reunión mantenida el día de hoy 03 de mayo de 2022, tuvo el acierto de designar a usted como **GERENTE GENERAL** de la compañía, gestión que la desempeñará por un período estatutario de cinco (5) años, contados desde la fecha de inscripción de este nombramiento.

De conformidad con el Artículo Trigésimo del Estatuto Social de la compañía, le corresponderá a usted ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía. Sus demás atribuciones constan detalladas en el mismo artículo del estatuto social. La compañía **URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.**, se constituyó mediante escritura pública otorgada el 19 de febrero de 2001 ante la Notaria Vigésima Sexta del Cantón Quito, Doctora Cecilia Rivadeneira Rueda, debidamente inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 18 de mayo de 2001.

La compañía se transformó a sociedad anónima mediante escritura pública celebrada el 20 de enero de 2012 ante el Notario Tercero de Quito, Doctor Roberto Salgado Salgado, debidamente inscrita el 04 de junio de 2012.

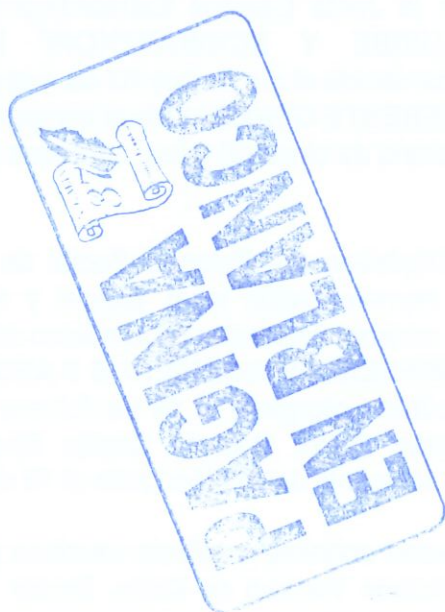
Particular que comunico a usted para los fines legales pertinentes.

Atentamente,


Joseph Samuel Schwarzkopf Tello
Presidente de la Junta

Acepto y agradezco el nombramiento que antecede, en Quito, el día de hoy 03 de mayo de 2022.


Tommy Carlos Camilo Schwarzkopf Peisach
C.C. 170301797-8



TRÁMITE NÚMERO: 28227

8051538IFPONTW

REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO
RAZÓN DE INSCRIPCIÓN

RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL: NOMBRAMIENTO.

NÚMERO DE REPERTORIO:	129779
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	18/05/2022
NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:	8651
REGISTRO:	LIBRO DE SUJETOS MERCANTILES

1. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:

NOMBRE DE LA COMPAÑÍA:	URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.
NOMBRES DEL ADMINISTRADOR	SCHWARZKOPF PEISACH TOMMY CARLOS CAMILO
IDENTIFICACIÓN	1703017978
CARGO:	GERENTE GENERAL
PERIODO(Años):	5

2. DATOS ADICIONALES:

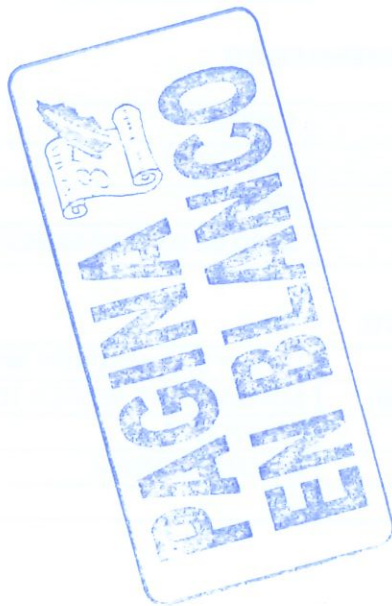
CONST. RM. 1828 DEL 18/05/2001.- NOT. 26 DEL 19/02/2001

CUALQUIER ENMENDADURA, ALTERACIÓN O MODIFICACIÓN AL TEXTO DE LA PRESENTE RAZÓN, LA INVALIDA. LOS CAMPOS QUE SE ENCUENTRAN EN BLANCO NO SON NECESARIOS PARA LA VALIDEZ DEL PROCESO DE INSCRIPCIÓN, SEGÚN LA NORMATIVA VIGENTE.

FECHA DE EMISIÓN: QUITO, A 18 DÍA(S) DEL MES DE MAYO DE 2022

DR. RUBÉN ENRIQUE AGUIRRE LÓPEZ
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO

DIRECCIÓN DEL REGISTRO: AV. MARISCAL ANTONIO JOSÉ DE SUCRE N54-103



CÉDULA DE IDENTIDAD REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CONDICIÓN CIUDADANÍA

APELLIDOS
SCHWARZKOPF
PEISACH

NOMBRES
TOMMY CARLOS CAMILO

NACIONALIDAD
ECUATORIANA

FECHA DE NACIMIENTO
20 ABR 1984

LUGAR DE NACIMIENTO
PICHINCHA QUITO

GONZALEZ SUAREZ

FIRMA DEL TITULAR

SEXO
HOMBRE

No. DOCUMENTO
060221052

FECHA DE VENCIMIENTO
04 JUL 2033

NAT/CAN
788773

NUL1703017978

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
SCHWARZKOPF STEIN ENRIQUE BEDRICH

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
PEISACH DE SCHWARZKOPF GHERDA

ESTADO CIVIL
CASADO

APELLIDOS Y NOMBRES DEL CÓNYUGE O CONVIVIENTE
ANHALZER VALDIVIESO MARGARITA

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN
QUITO 04 JUL 2023

CÓDIGO DACTILAR
V4343V4242

TIPO SANGRE
A+

DONANTE
SI

DIRECTOR GENERAL

I<ECU0602210526<<<<<1703017978
5404201M3307043EQU<SI<<<<<<<1
SCHWARZKOPF<PEISACH<<TOMMY<CAR

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
19 DE ABRIL DE 2024 - SEGUNDA VUELTA

SCHWARZKOPF PEISACH
TOMMY CARLOS CAMILO

PROVINCIA PICHINCHA

CIRCUNSCRIPCIÓN 3

CANTÓN QUITO

PARROQUIA CUMBAYA

ZONA 2

JUNTA No. 0003 MASCULINO

CC N° 1703017978

CRE 2025
CIUDADANO/O:

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGÓ EN LA SEGUNDA VUELTA DE LAS ELECCIONES GENERALES 2025

La ciudadanía que altere cualquier documento electoral será sancionada de acuerdo a lo que establece el artículo 276 y el artículo 279, numeral 3 de la LOEP - Código de la Democracia.

F. PRESIDENTA/E DE LA JRV

 Por Intermitencia
del Registro Civil

 Por Intermitencia
del Registro Civil

Razón Social
HOPE ADMINISTRADORA DE FONDOS Y
FIDEICOMISOS FIDUHOPE S.A.

Número RUC
1792966833001

Representante legal
• ACUÑA ESPIN GUIDO ESTEBAN

Estado ACTIVO	Régimen GENERAL	
Fecha de registro 12/03/2019	Fecha de actualización 14/10/2024	Inicio de actividades 07/03/2019
Fecha de constitución 07/03/2019	Reinicio de actividades No registra	Cese de actividades No registra
Jurisdicción ZONA 9 / PICHINCHA / QUITO		Obligado a llevar contabilidad SI
Tipo SOCIEDADES	Agente de retención SI	Contribuyente especial NO

Domicilio tributario**Ubicación geográfica**

Provincia: PICHINCHA Cantón: QUITO Parroquia: IÑAQUITO

Dirección

Barrio: SN **Calle:** AV 6 DE DICIEMBRE **Número:** E9-01 **Intersección:** PASAJE LA PAZ
Carretera: SN **Kilómetro:** / **Conjunto:** SN **Edificio:** S/N **Bloque:** SN **Número de piso:** 1
Manzana: SN **Referencia:** A LADO DE LA GASOLINERA PRIMAX

Medios de contacto

Teléfono trabajo: 023530286 **Email:** contabilidad@hope.ec **Celular:** 0987526265

Actividades económicas

- K661903 - SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN FIDUCIARIA Y DE CUSTODIA A CAMBIO DE UNA RETRIBUCIÓN O POR CONTRATO.
- K663000 - ACTIVIDADES DE PERSONAS, EMPRESAS Y OTRAS ENTIDADES QUE GESTIONAN CARTERAS Y FONDOS A CAMBIO DE UNA RETRIBUCIÓN O POR CONTRATO. SE INCLUYEN LAS SIGUIENTES ACTIVIDADES: GESTIÓN DE FONDOS DE PENSIONES, GESTIÓN DE FONDOS MUTUOS DE INVERSIÓN Y GESTIÓN DE OTROS FONDOS DE INVERSIÓN.

Establecimientos

Abiertos	Cerrados
1	0

Obligaciones tributarias

- ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI
- 2011 DECLARACION DE IVA
- 1031 - DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE

Razón Social
HOPE ADMINISTRADORA DE FONDOS Y
FIDEICOMISOS FIDUHOPE S.A.

Número RUC
1792966833001

- ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- 1021 - DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- REPORTE DE BENEFICIARIOS FINALES Y DE COMPOSICION SOCIETARIA REBEFICS ANUAL
- 4180 CONTRIBUCION TEMPORAL DE SEGURIDAD CTS

i Las obligaciones tributarias reflejadas en este documento están sujetas a cambios. Revise periódicamente sus obligaciones tributarias en www.sri.gob.ec.

Números del RUC anteriores

No registra

Recibido por: _____ Fecha: _____

Declaro que la información entregada es verdadera, por lo que asumo la responsabilidad legal de acuerdo a la normativa vigente.



Código de verificación: RER1728930777091631
Fecha y hora de emisión: 14 de octubre de 2024 13:32
Usuario emisor: Tígsi Salamea Adriana Rebeca
Si los datos de este certificado son adulterados pierde su validez.

Quito, 27 de Diciembre del 2020.

Señor

Guido Esteban Acuña Espín

De mi consideración:

Me es grato comunicar a usted que mediante la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas De La Compañía HOPE ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS FIDUHOPE S.A. de fecha Quito, 27 de Diciembre del 2020, se designa a usted como **PRESIDENTE** de la misma, por el periodo estatutario de cinco años, con todas las facultades y atribuciones que le confiere la ley y los estatutos sociales.

En ejercicio de sus funciones, usted ejercerá la representación legal, judicial y extrajudicial de la Compañía en forma individual.

Convocará y presidirá las sesiones de la Junta General; suscribirá con el secretario las actas de deliberaciones de las Juntas Generales; Cumplirá y hará cumplir las resoluciones de la Junta General; ejercerá las demás funciones que le concede la Ley, los estatutos y la Junta General. Subrogará al Gerente General en Caso de Ausencia Temporal o definitiva.

Al felicitarla por la designación, le deseo éxito en las funciones a usted encomendadas, sirvase hacer constar su aceptación al pie de la presente.

Sírvase firmar al pie del presente documento en señal de aceptación y conformidad.

Muy atentamente;



Héctor Roberto García Cruz

Secretario Ad hoc de la Junta.

C.C. 1712904331

Quito, 27 de Diciembre del 2020.

En esta fecha acepto la designación como Presidente de la Compañía **HOPE ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS FIDUHOPE S.A.** y prometo desempeñar tal cargo de conformidad con la Ley y el estatuto de la Compañía.



Guido Esteban Acuña Espín

C.C. 1719418970

PRESIDENTE

Fecha de constitución de la Compañía: 01 de marzo del 2019, Notaría Septuagésima Sexta del Cantón Quito Doctor Gonzalo Román Chacón Notario.

Fecha de Inscripción de Constitución en el Registro Mercantil del Cantón Quito: 07 de Marzo del 2019, número de inscripción 1205, Repertorio N. 135491,

Fecha de Convalidación de Escritura de Constitución de la Compañía: 15 de mayo del 2019, Notaría Septuagésima Sexta del Cantón Quito Doctor Gonzalo Román Chacón Notario.

Fecha de Inscripción de Convalidación de Escritura de Constitución en el Registro Mercantil del Cantón Quito: 31 de Julio del 2019, numero de inscripción 4297, Repertorio N. 167084

TRÁMITE NÚMERO: 53919

8741370EHXKDZN

REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO
RAZÓN DE INSCRIPCIÓN

RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL: NOMBRAMIENTO.

NÚMERO DE REPERTORIO:	44644
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	29/12/2020
NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:	20504
REGISTRO:	LIBRO DE SUJETOS MERCANTILES

1. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:

NOMBRE DE LA COMPAÑÍA:	HOPE ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS FIDUHOPE S.A.
NOMBRES DEL ADMINISTRADOR	ACUÑA ESPIN GUIDO ESTEBAN
IDENTIFICACIÓN	1719418970
CARGO:	PRESIDENTE
PERIODO(Años):	5 AÑOS

2. DATOS ADICIONALES:

CONST. RM# 1205 DEL 07/03/2019 NOT. 76 DEL 01/03/2019.- CONV. ESCR. RM# 4297 DEL 31/07/2019 NOT. 76 DEL 15/05/2019.-

CUALQUIER ENMENDADURA, ALTERACIÓN O MODIFICACIÓN AL TEXTO DE LA PRESENTE RAZÓN, LA INVALIDA. LOS CAMPOS QUE SE ENCUENTRAN EN BLANCO NO SON NECESARIOS PARA LA VALIDEZ DEL PROCESO DE INSCRIPCIÓN, SEGÚN LA NORMATIVA VIGENTE.

FECHA DE EMISIÓN: QUITO, A 29 DÍA(S) DEL MES DE DICIEMBRE DE 2020

DR. RUBÉN ENRIQUE AGUIRRE LÓPEZ
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO

DIRECCIÓN DEL REGISTRO: AV. MARISCAL ANTONIO JOSÉ DE SUCRE N54-103

Página 1 de 1

Firmado Digitalmente por DR. RUBÉN ENRIQUE AGUIRRE LÓPEZ
Registrador Mercantil del Cantón Quito

**ACTA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA Y UNIVERSAL DE ACCIONISTAS
DE LA COMPAÑÍA ANÓNIMA HOPE ADMINISTRADORA DE FONDOS Y
FIDEICOMISOS FIDUHOPE S.A.**

En la ciudad de Quito, hoy 24 de septiembre del 2024, a las 08H00, en las oficinas de la compañía, ubicada en la Av. 6 de diciembre (E9-01) y Pasaje La Paz, de la ciudad de Quito, Provincia de Pichincha, se reúnen los Accionistas de la **COMPAÑÍA HOPE ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS FIDUHOPE S.A.** (en adelante la Compañía), de conformidad al siguiente detalle:

Accionistas	Capital Suscrito	Número de Acciones	Porcentaje
CLICKDIG CIA.LTDA	\$ 414.950	414.950	51.86875%
CARCHARTER S.A.	\$ 150.050	150.050	18.75625%
ONLY IN ECUADOR OIE CIA.LTDA.	\$ 235.000	235.000	29.375%
TOTAL	\$800.000,00	800.000,00	100%

Estando reunido la totalidad del capital social, los accionistas de la Compañía resuelven instalarse en Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas, como en efecto lo hacen.

Preside la Junta el Señor Guido Esteban Acuña Espín, en calidad de Presidente y la señorita Amalia Isabel Santillán Vozmediano quien actúa como Secretaria Ad-Hoc de la Junta.

El Presidente dispone que por Secretaría se constante el quorum y se elabore el orden del día para esta Junta. La secretaria constata el quorum dejando constancia que se encuentran presente los accionistas quienes representan el cien por ciento (100%), del capital social de la compañía.

Una vez establecido el quórum reglamentario los accionistas en pleno ejercicio del derecho contemplado en el art. 238 de la Ley de Compañías, acuerdan unánimemente constituirse en Junta General Extraordinaria y Universal De Accionistas de la **COMPAÑÍA HOPE ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS FIDUHOPE S.A.** para tratar y resolver exclusivamente sobre los siguientes puntos:

ORDEN DEL DÍA

- **PUNTO UNO: Constatación de la asistencia a la Junta.**
- **PUNTO DOS: Renuncia de la Gerente General de la Compañía HOPE ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS FIDUHOPE S.A.**
- **PUNTO TRES: AUTORIZACIÓN AL PRESIDENTE A EJERCER LA REPRESENTACIÓN LEGAL JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL DE LA COMPAÑÍA,**

HASTA QUE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA Y UNIVERSAL DE ACCIONISTAS NOMBRE UN NUEVO GERENTE GENERAL.

PUNTO UNO: Constatación de la asistencia a la Junta.

Los accionistas de la Compañía constatan la asistencia del ciento por ciento de su capital a esta Junta. El presidente dispone que se dé lectura al segundo punto del Orden del día.

PUNTO DOS: Renuncia de la Gerente General de la Compañía HOPE ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS FIDUHOPE S.A.

El señor presidente pone en conocimiento de la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas, la renuncia presentada por escrito y de carácter irrevocable el 16 de septiembre del 2024, por la Gerente General de la Compañía señora Herrera Caiza Adriana Alexandra, quien expresa que ha tomado esta decisión por motivos netamente personales, mencionando que trabajará en la compañía hasta el 30 de septiembre del 2024 y que los siguientes días colaborará con las firmas hasta que el presidente otorgue los poderes respectivos y se inscriba o notifique al registro mercantil su renuncia, por lo cual todos los asistentes le agradecen por su buen trabajo durante todo este tiempo y le desean éxitos en su profesión.

Después de deliberar la Junta General, acepta de manera unánime la renuncia de la señora Herrera Caiza Adriana Alexandra a su Cargo de Gerente General de la Compañía HOPE ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS FIDUHOPE S.A.

PUNTO TRES: AUTORIZACIÓN AL PRESIDENTE A EJERCER LA REPRESENTACIÓN LEGAL JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL DE LA COMPAÑÍA, HASTA QUE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA Y UNIVERSAL DE ACCIONISTAS NOMBRE UN NUEVO GERENTE GENERAL.

Al señor presidente de la compañía Guido Esteban Acuña Espín, en virtud del título tercero (III), artículo sexto (6) de los estatutos de la compañía HOPE ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS FIDUHOPE S.A., debido a la renuncia y por lo tanto a la ausencia del Gerente General se le autoriza que ejercerá la representación legal judicial y extrajudicial de la compañía, hasta que la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas nombre nuevo Gerente General de la compañía.

Los accionistas, al no haber votos en contra ni abstenciones, resuelve por Unanimidad lo siguiente:

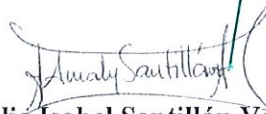
- **APROBAR** y aceptar la renuncia presentada por la señora Herrera Caiza Adriana Alexandra a su Cargo de Gerente General de la Compañía HOPE ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS FIDUHOPE S.A.
- **AUTORIZAR** Al señor presidente de la compañía Guido Esteban Acuña Espín a ejercer la representación legal judicial y extrajudicial de la compañía, hasta que la junta general extraordinaria y universal de accionistas nombre nuevo Gerente General.

Por haberse agotado el Orden del Día, el Presidente concede un receso de 40 minutos para que por Secretaría se elabore la correspondiente Acta.

Una vez hecha el acta, se reinstala la sesión con todos los accionistas presentes desde el inicio de esta Junta. La Secretaria Ad-Hoc procede a dar lectura del Acta en voz alta a todos los accionistas. Todos y cada uno de los accionistas aprueban la presente acta en todas sus partes y sin modificaciones. El presidente da por concluida la sesión cuando son las 09h40 del mismo día indicado al inicio de este instrumento. Para constancia firman todos los accionistas, conjuntamente con el Presidente y la Secretaria Ad-Hoc que certifica.



Guido Esteban Acuña Espín
Presidente



Amalia Isabel Santillán Vozmediano
Secretaria Ad-Hoc



Jennifer Andrea Zabala Lescano
R.L. CLICKDIG CIA.LTDA



Héctor Roberto García Cruz
R.L. CARCHARTER S.A.



Héctor Roberto García Cruz
R.L. ONLY IN ECUADOR
OIE CIA.LTDA.



CÉDULA DE
IDENTIDAD



REPÚBLICA DEL ECUADOR

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN
APELLIDOS CONDICIÓN CIUDADANÍA



NUL1719418970

ACUÑA
ESPIN
NOMBRES
GUIDO ESTEBAN
NACIONALIDAD
ECUATORIANA
FECHA DE NACIMIENTO
18 JUL 1988
LUGAR DE NACIMIENTO
PICHINCHA QUITO
GONZALEZ SUAREZ
FIRMA DEL TITULAR

SEXO
HOMBRE
No. DOCUMENTO
038019164
FECHA DE VENCIMIENTO
06 ENE 2033
NAT/CAN
789343



APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
ACUÑA LOVATO GUIDO MAURICIO
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
ESPIN NUÑEZ DINA NOEMI
ESTADO CIVIL
CASADO
APELLIDOS Y NOMBRES DEL CONYUGE O CONVIVIENTE
LOWNDES MELO JOHANNA ELISA
LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN
QUITO 06 ENE 2023

CÓDIGO DACTILAR
E42434322
TIPO SANGRE A+

CONANTE
61

DIRECTOR GENERAL

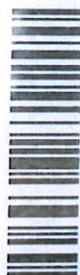


I<ECU0380191648<<<<1719418970
8807180M3301063ECU<SI<<<<<<<<7
ACUNA<ESPIN<<GUIDO<ESTEBAN<<<<



CERTIFICADO DE VOTACIÓN

13 DE ABRIL DE 2025 - SEGUNDA VUELTA



ACUÑA ESPIN GUIDO ESTEBAN

N° 64269585

1719418970

PROVINCIA: PICHINCHA

CIRCUNSCRIPCIÓN: 3

CANTÓN: QUITO

PARROQUIA: CONOCOTO

ZONA: 1

JUNTA No. 0001 MASCULINO



CCN: 1719418970



Por Intermitencia
del Registro Civil



Por Intermitencia
del Registro Civil

ANEXO 5: INFORMES DE AUDITORIA 2024- 2023-2022

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de **URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.:**

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024, el 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 2024, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con la *Norma Internacional 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.

Párrafo de énfasis

Con respecto a la Nota 26 (Aportes para Futuras Capitalizaciones) de los estados financieros, se indica que, mediante Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas del 16 de diciembre de 2024, se aprobó la realización de aportes para futuras capitalizaciones mediante la compensación de cuentas por pagar mantenidas con diversos proyectos y/o fideicomisos. A la fecha de este informe, la operación se encuentra en proceso de formalización ante notario. Cabe señalar que nuestra opinión no se ve modificada ni incluye salvedades en relación con este asunto.

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 la *Norma Internacional 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.
- 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 **URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS 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

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 2024, se emite por separado.

Quito, Ecuador.
12 de junio de 2025.

ABALTAUDIT AUDITORES & CONSULTORES CIA. LTDA.

Firma miembro de la red de empresas asociadas ABALT.
RNAE: 1215



Héctor Vízquete V.
Socio

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

Al 31 de diciembre de 2024

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024

Contenido:

Página

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

7

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.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.**Estado de situación financiera**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

		31-Dic-2024	31-Dic-2023
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(Nota 7.)	42.989,26	49.357,23
Cuentas por cobrar no relacionados	(Nota 8.)	3.459.987,06	3.472.666,15
Cuentas por cobrar relacionados	(Nota 36.)	12.438.921,77	10.449.626,64
Servicios y otros pagos anticipados	(Nota 10.)	1.945.998,19	1.634.102,89
Activos por impuestos corrientes	(Nota 23.)	10.316,86	38.195,86
Otros activos no financieros	(Nota 11.)	4.345,40	194.015,93
Total Activos corrientes		17.902.558,54	15.837.964,70
Activos no corrientes			
Propiedades, planta y equipo	(Nota 12.)	1.186.671,13	1.270.092,54
Propiedad de inversión	(Nota 13.)	500.000,00	500.000,00
Activos intangibles distintos de la plusvalía	(Nota 14.)	3.277,24	-
Activos por derecho de uso	(Nota 15.)	75.611,04	11.559,33
Activos por impuestos diferidos	(Nota 23.)	606.196,50	588.975,35
Cuentas por cobrar relacionados LP	(Nota 36.)	7.608.185,13	5.570.102,38
Otros activos financieros no corrientes	(Nota 9.)	780.574,00	78.199,00
Total Activos no corrientes		10.760.515,04	8.018.928,60
Total Activos		28.663.073,58	23.856.893,30

**Tommy Carlos
Camilo Schwarzkopf
Peisach****Gerente General**Tommy Carlos Camilo Schwarzkopf
Peisach**Firmado electrónicamente por:
TERESA RUTH
ANDAGOYA RAMOS**

Validar únicamente con FirmaEC

Contadora General

Teresa Ruth Andagoya Ramos

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

Estado de situación financiera

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

		31-Dic-2024	31-Dic-2023
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar no relacionados	(Nota 16.)	910.309,65	783.230,97
Cuentas por pagar relacionadas	(Nota 36.)	84.457,26	28.764,66
Obligaciones con instituciones financieras	(Nota 17.)	2.157.566,66	3.501.748,14
Pasivo por contratos de arrendamiento	(Nota 15.)	51.193,45	-
Pasivos por impuestos corrientes	(Nota 23.)	175.911,99	223.967,38
Beneficios a los empleados por pagar	(Nota 21.)	95.628,46	137.613,84
Otras provisiones	(Nota 18.)	104.416,88	538.950,94
Anticipos de clientes	(Nota 19.)	1.747.498,93	1.505.268,09
Total Pasivos corrientes		5.326.983,28	6.719.544,02
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar relacionadas LP	(Nota 36.)	4.245.233,86	7.307.690,53
Pasivo por contratos de arrendamiento LP	(Nota 15.)	25.730,14	12.726,63
Obligaciones con instituciones financieras LP	(Nota 17.)	9.228.338,54	5.982.596,25
Obligaciones por beneficios definidos	(Nota 22.)	122.269,27	90.375,95
Pasivo por impuestos diferidos	(Nota 23.)	411.603,49	396.605,06
Otros pasivos financieros no corrientes	(Nota 20.)	734.313,25	734.313,25
Total Pasivos no corrientes		14.767.488,55	14.524.307,67
Total Pasivos		20.094.471,83	21.243.851,69
Patrimonio			
Capital social	(Nota 25.)	1.021.800,00	780.800,00
Aportes para futura capitalización	(Nota 26.)	5.500.000,00	-
Reservas	(Nota 27.)	195.824,78	195.824,78
Otro resultado integral	(Nota 28.)	2.094,01	9.588,53
Resultados acumulados	(Nota 29.)	1.625.021,44	1.363.955,79
Resultados del ejercicio		223.861,52	262.872,51
Total Patrimonio		8.568.601,75	2.613.041,61
Total Pasivos y Patrimonio		28.663.073,58	23.856.893,30



Tommy Carlos
Camilo Schwarzkopf
Peisach



Gerente General

Tommy Carlos Camilo Schwarzkopf
Peisach



Firmado electrónicamente por:
**TERESA RUTH
ANDAGOYA RAMOS**
Validar únicamente con FirmaEC

Contadora General

Teresa Ruth Andagoya Ramos

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.
Estado de resultados del período y otros resultados integrales
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

		31-Dic-2024	31-Dic-2023
Ingresos de actividades ordinarias	(Nota 30.)	4.043.310,56	3.876.539,33
(-) Costo de ventas		-	-
Margen bruto		4.043.310,56	3.876.539,33
(-) Gastos de administración	(Nota 31.)	2.613.719,56	2.704.876,68
(-) 15% Participación trabajadores	(Nota 21.)	53.861,69	60.536,59
(-) Gastos financieros	(Nota 33.)	1.158.701,68	612.341,11
(-) Otros gastos	(Nota 34.)	191.480,72	1.403.552,41
Otros Ingresos	(Nota 35.)	279.669,43	1.247.808,22
Resultado antes de impuesto a las ganancias		305.216,34	343.040,76
Impuesto a las ganancias			
Impuesto a la renta corriente	(Nota 23.)	(85.384,40)	(172.292,24)
Impuesto a la renta diferido	(Nota 23.)	4.029,58	92.123,99
Resultado neto		223.861,52	262.872,51
Otro resultado integral		(7.494,52)	(14.452,03)
Resultado integral total		216.367,00	248.420,48



Tommy Carlos
Camilo Schwarzkopf
Peisach



Gerente General

Tommy Carlos Camilo Schwarzkopf
Peisach



Firmado electrónicamente por:
**TERESA RUTH
ANDAGOYA RAMOS**
Validar únicamente con FirmaEC

Contadora General

Teresa Ruth Andagoya Ramos

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

Estado de cambios en el patrimonio

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Capital social	Aportes para futura capitalización	Reservas	Otro resultado integral	Resultados acumulados	Resultados del ejercicio	Total
Saldo inicial	780.800,00	-	195.824,78	24.040,56	1.343.090,00	20.865,79	2.364.621,13
Transferencias	-	-	-	-	20.865,79	(20.865,79)	-
Resultado integral total	-	-	-	(14.452,03)	-	262.872,51	248.420,48
Saldo final al 31-Dic-2023	780.800,00	-	195.824,78	9.588,53	1.363.955,79	262.872,51	2.613.041,61
Saldo inicial	780.800,00	-	195.824,78	9.588,53	1.363.955,79	262.872,51	2.613.041,61
Corrección de errores	-	-	-	-	(1.806,86)	-	(1.806,86)
Transferencias	-	-	-	-	262.872,51	(262.872,51)	-
Aumento de capital	241.000,00	-	-	-	-	-	241.000,00
Aportes para fut. capitalización	-	5.500.000,00	-	-	-	-	5.500.000,00
Resultado integral total	-	-	-	(7.494,52)	-	223.861,52	216.367,00
Saldo final al 31-Dic-2024	1.021.800,00	5.500.000,00	195.824,78	2.094,01	1.625.021,44	223.861,52	8.568.601,75



Tommy Carlos
Camilo Schwarzkopf
Peisach



Gerente General

Tommy Carlos Camilo Schwarzkopf
Peisach



Firmado electrónicamente por:
TERESA RUTH
ANDAGOYA RAMOS
Validar únicamente con FirmaeC

Contadora General

Teresa Ruth Andagoya Ramos

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

Estado de flujos de efectivo

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	31-Dic-2024	31-Dic-2023
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	4.298.220,49	(1.199.706,68)
Efectivo pagado a proveedores	(10.179.005,35)	(5.146.673,20)
Gastos financieros	(1.158.701,68)	(607.914,28)
Otros gastos	(191.480,72)	(1.393.393,37)
Otros ingresos	469.339,96	1.247.808,22
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	(6.761.627,30)	(7.099.879,31)
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Pago por compra de activos intangibles	(25.920,00)	-
Pago por compra de activos por derecho de uso	(159.006,48)	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	(9.000,00)
Inversiones a largo plazo	(702.375,00)	-
Efectivo neto provisto por actividades de inversión	(887.301,48)	(9.000,00)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Obligaciones con instituciones financieras	1.901.560,81	2.522.400,00
Aumento de capital	241.000,00	-
Financiación por préstamos a largo plazo	-	7.347.092,95
Pagos de préstamos	-	(2.937.552,28)
Aportes para futuras capitalizaciones	5.500.000,00	-
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	7.642.560,81	6.931.940,67
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo	(6.367,97)	(176.938,64)
Efectivo al inicio del período	49.357,23	226.295,87
Efectivo al final del período	42.989,26	49.357,23



Tommy Carlos
Camilo Schwarzkopf
Peisach



Gerente General

Tommy Carlos Camilo Schwarzkopf
Peisach



Firmado electrónicamente por:
**TERESA RUTH
ANDAGOYA RAMOS**

Validar únicamente con FirmaEC

Contadora General

Teresa Ruth Andagoya Ramos

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

Conciliación del resultado neto con el efectivo neto

provisto por actividades de operación

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	31-Dic-2024	31-Dic-2023
Resultado neto	223.861,52	262.872,51
Ajustes para conciliar el resultado neto con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Depreciación propiedad, planta y equipo	83.421,41	83.466,27
Amortización de activos intangibles	22.642,76	-
Depreciación de activos por derecho de uso	94.954,77	-
Obligaciones por beneficios definidos	24.398,80	-
Participación trabajadores	53.861,69	60.536,59
Impuesto a la renta	85.384,40	172.292,24
Impuestos diferidos	(4.029,58)	(92.124,00)
Ajuste por gasto amortización	-	55.294,70
Otras partidas que no generan cambios	552.466,24	(797.421,08)
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Cuentas por cobrar no relacionados	(82.275,68)	(857.492,91)
Cuentas por cobrar relacionados	(1.989.295,13)	(4.402.614,51)
Servicios y otros pagos anticipados	(311.895,30)	(1.141.260,15)
Activos por impuestos corrientes	27.879,00	-
Cuentas por cobrar relacionados LP	(2.038.082,75)	475.059,92
Otros activos financieros no corrientes	(702.375,00)	-
Cuentas por pagar no relacionados	127.078,68	-
Cuentas por pagar relacionados	55.692,60	-
Pasivos por contratos de arrendamiento	51.193,45	-
Pasivos por impuestos corrientes	(133.439,79)	-
Beneficios a los empleados por pagar	(95.847,07)	49.771,06
Anticipo de clientes	242.230,84	183.861,41
Cuentas por pagar relacionados LP	(3.062.456,67)	-
Pasivos por contratos de arrendamiento LP	13.003,51	-
Otras cuentas por pagar	-	(143.302,85)
Disminución en otros pasivos	-	(962.094,68)
Incremento en otros activos	-	(46.723,83)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	(6.761.627,30)	(7.099.879,31)



Tommy Carlos
Camilo Schwarzkopf
Peisach



Gerente General

Tommy Carlos Camilo Schwarzkopf
Peisach



Firmado electrónicamente por:
**TERESA RUTH
ANDAGOYA RAMOS**

Validar únicamente con FirmaEC

Contadora General

Teresa Ruth Andagoya Ramos

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1. Nombre.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

1.2. RUC.

1791774299001.

1.3. Domicilio.

Moreno Bellido E6 54 y Avenida Amazonas, Quito – Ecuador.

1.4. Forma legal.

Sociedad Anónima.

1.5. País de incorporación.

Ecuador.

1.6. Descripción de las operaciones.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A., en adelante "la Entidad" fue constituida el 19 de febrero de 2001.

Su objetivo principal es el desarrollo de actividades propias del ramo de la ingeniería civil y arquitectura, desarrollar proyectos urbanísticos, incluida su promesa y venta.

El plazo de duración de la Entidad es de 30 años contados a partir de la fecha de inscripción de la escritura de constitución en el Registro Mercantil.

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, el personal total de la Entidad alcanza 2 y 2 empleados respectivamente.

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

2. IMPORTANCIA RELATIVA.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS 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.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

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 2024 y 2023 y, a partir del año 2017 con las instrucciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros que permiten el uso de las tasas de interés de los bonos corporativos emitidos en el Ecuador para la estimación y registro de las provisiones de jubilación patronal y desahucio. La Norma de "Beneficios a empleados", vigente a partir del 1 de enero del 2016, indica que para la estimación de dichas provisiones se deben considerar las tasas de rendimiento de los bonos corporativos de alta calidad emitidos en un mercado amplio y en la misma moneda y plazo en que se liquidarán dichas provisiones.

4.2. Nuevos pronunciamientos contables.

Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2024.

Detalle	Fecha Efectiva
<u>Normas:</u>	
- NIIF S1 "Requisitos generales para la divulgación de información financiera relacionada con la sostenibilidad"	1 de enero de 2024, previa aprobación de cada Jurisdicción (En Ecuador la Superintendencia de Compañía no ha adoptado las mismas)
- NIIF S2 "Divulgaciones relacionadas con el clima"	
<u>Enmiendas/Modificaciones:</u>	
- Modificaciones a la NIC 1 "Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes"	1 de enero de 2024
- Enmienda a la NIC 1 "Pasivos no corrientes con convenios."	1 de enero de 2024

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

Detalle	Fecha Efectiva
- Enmienda a la NIIF 16 " Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior Modificaciones a la NIIF 16."	1 de enero de 2024
- Modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7 " Acuerdos de financiamiento con proveedores (AFP)."	1 de enero de 2024

NIIF S1 y NIIF S2 | Normas de revelaciones de sostenibilidad de las NIIF

En junio de 2023 el Consejo de Normas Internacionales de Sostenibilidad (ISSB) a través de la Fundación IFRS publicó las dos primeras normas de revelaciones de sostenibilidad:

La NIIF S1 establece requerimientos respecto a temas de sostenibilidad que las empresas deben revelar, refiriéndose principalmente a riesgos y oportunidades relacionados a sostenibilidad que podrían afectar el rendimiento financiero, flujo efectivo, acceso a financiamiento o costos de capital a corto, mediano y largo plazo de la compañía.

La NIIF S2 se enfoca en los riesgos y oportunidades relacionados con el clima y los requerimientos de revelación respecto al impacto ambiental por parte de las entidades.

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 | " 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.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

Modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7 | "Acuerdos de financiamiento con proveedores (AFP)."

Nuevos requisitos de revelación sobre los acuerdos de financiación de proveedores (AFP), el objetivo de las estas revelaciones es proporcionar información sobre los AFP que permita a los inversores evaluar los efectos sobre los pasivos, los flujos de efectivo y la exposición al riesgo de liquidez de una entidad.

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
<u>Nuevas normas:</u>	
- NIIF 18 "Presentación y Revelación en Estados Financieros"	1 de enero de 2027
- NIIF 19 "Subsidiarias sin obligación pública de rendir cuentas: Información a revelar"	1 de enero de 2027
- Mejoras anuales a la IFRS - Volumen 11	1 de enero de 2026 (Se permite su aplicación anticipada)
<u>Enmiendas:</u>	
- Modificaciones a la NIC 21 "Ausencia de convertibilidad"	1 de enero de 2025
- Enmienda a la NIIF 9 y NIIF 7 "Modificación a la clasificación y medición de instrumentos financieros."	1 de enero de 2026

NIIF 18 | "Presentación y Revelación en Estados Financieros"

Publicada en abril de 2024. Esta norma sobre presentación e información a revelar en los Estados Financieros, reemplaza a la NIC 1. Entre los nuevos requerimientos de esta Norma están:

- Introducción de tres categorías definidas de ingresos y gastos: operación, inversión y financiación, que busca mejorar la estructura del estado de resultados. Se exige la presentación de nuevos subtotales, incluido el resultado operativo.
- Revelaciones específicas de la Entidad relacionadas con el estado de resultados, denominadas medidas de rendimiento definidas por la gestión.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

- Principios mejorados sobre agregación y desagregación que se aplican a los estados financieros principales y a las notas en general

NIIF 19 | " Subsidiarias sin obligación pública de rendir cuentas: Información a revelar"

Publicada en mayo de 2024, funciona junto con otras Normas de Contabilidad NIIF. Una subsidiaria elegible aplica los requisitos de otras Normas de Contabilidad NIIF, excepto los requisitos de revelación; y aplica en su lugar los requisitos de revelación reducidos de la NIIF 19. El objetivo de la norma es simplificar la complejidad informativa de las subsidiarias sin interés público.

Mejoras anuales a las IFRS – Volumen 11

Se incluyen aclaraciones, simplificaciones, correcciones y cambios destinados a mejorar la coherencia de los siguientes estándares:

- NIIF 1 Adopción por Primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera. - Contabilidad de coberturas por una entidad que adopta por primera vez las NIIF.
- NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar, guía de implementación de la NIIF 7 Instrumentos Financieros, información a revelar sobre las diferencias diferidas entre el valor razonable y el precio de transacción e Información a revelar sobre el riesgo crediticio.
- NIIF 9 Instrumentos Financieros: Baja en cuentas de los pasivos por arrendamiento financiero, precio de la transacción.
- NIIF 10 Estados Financieros Consolidados: Determinación de un "agente de facto",
- NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo: Método del costo.

Modificaciones a la NIC 21 | "Ausencia de convertibilidad"

En agosto de 2023, el IASB modificó la NIC 21 aclarando los pasos para evaluar si una moneda es convertible. Se estableció como determinar el tipo de cambio al contado cuando no hay convertibilidad y requirió desgloses para que los usuarios de los estados financieros entiendan el impacto de la falta de convertibilidad

Enmienda a la NIIF 9 y NIIF 7 | " Modificación a la clasificación y medición de instrumentos financieros "

El 30 de mayo de 2024, el IASB emitió modificaciones específicas a la NIIF 9 Instrumentos Financieros y a la NIIF 7 Instrumentos Financieros. Las principales modificaciones fueron: aclaración de la clasificación de los activos financieros con características ambientales, sociales y de gobernanza (ESG), aclaración de los requisitos para evaluar los flujos de efectivo contractuales de los activos financieros, aclaración de la fecha en la que se reconoce y se da de baja en cuentas un activo o un pasivo

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

financiero, con una nueva excepción para algunos pasivos financieros liquidados a través de un sistema electrónico de transferencia de efectivo, actualización de las revelaciones para los instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRORI).

() 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, excepto por ciertas propiedades que son medidas al valor razonable tal 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. 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.

Clasificación de los activos financieros: 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

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

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.

Costo amortizado y método de interés efectivo: 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

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

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.

Instrumentos de deuda clasificados como a FVORI: Son inicialmente medidos a su valor razonable más costos de transacción.

Posteriormente, los cambios en el valor en libros de estos instrumentos financieros como resultado de pérdidas y ganancias por diferencias de cambio, pérdidas y ganancias por deterioro, e ingresos por intereses calculados usando el método de tasa de interés efectiva son reconocidos en el resultado del período.

Los importes reconocidos en resultados son los mismos que habrían sido reconocidos en resultados si estos instrumentos financieros hubieran sido medidos a costo amortizado.

Todos los otros cambios en el valor en libros de estos instrumentos financieros son reconocidos en otro resultado integral y acumulados en la "Reserva por revalorización de inversiones" en el patrimonio.

Cuando estos instrumentos financieros son dados de baja, las ganancias o pérdidas acumuladas previamente reconocidos en otro resultado integral son reclasificadas a resultados.

Instrumentos de patrimonio designados como a FVORI: En el reconocimiento inicial, la Entidad puede realizar una elección irrevocable (sobre una base de instrumento por instrumento) para designar las inversiones en instrumentos de patrimonio como a FVORI.

La designación a FVORI no está permitida si la inversión se mantiene para negociar o si se trata de una contraprestación contingente reconocida por un adquirente en una combinación de negocios.

Un activo financiero es mantenido para negociar si:

- a) ha sido adquirido principalmente con el propósito de venderlo en el corto plazo; o
- b) en el reconocimiento inicial es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados, que la Entidad gestiona en conjunto y tiene evidencia de un patrón reciente de obtención de beneficios a corto plazo; o
- c) es un derivado (excepto un derivado que sea un contrato de garantía financiera o instrumento de cobertura designado y eficaz).

Las inversiones en instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en otro resultado integral "FVORI" se miden inicialmente al valor razonable más los costes de transacción.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

Posteriormente, se miden a su valor razonable con ganancias y pérdidas originadas por cambios en el valor razonable reconocidas en otro resultado integral y acumuladas en la "Reserva por revalorización de inversiones" en el patrimonio.

La ganancia o pérdida acumulada no será reclasificada a resultado del año en la disposición de las inversiones de patrimonio, en cambio, se transfieren directamente a utilidades retenidas.

Los dividendos sobre estas inversiones en instrumentos de patrimonio son reconocidos en resultados cuando la Entidad tenga derecho a recibir el dividendo, sea probable que la Entidad reciba los beneficios económicos asociados con el dividendo y el importe del dividendo puede ser medido de forma fiable, a menos que el dividendo represente claramente una recuperación de parte del costo de la inversión.

Los dividendos son incluidos en otros ingresos en el estado de resultados.

Activos financieros a FVR: 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

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

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.

Deterioro de activos financieros: 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

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

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,

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

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.

Definición de incumplimiento: 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).

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

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.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

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 cuentas 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.

Baja en cuenta de los activos financieros: 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 transfiera 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.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

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:

Clasificación como deuda o patrimonio: 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.

Instrumentos de Patrimonio: Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad luego de deducir todos sus pasivos.

Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Entidad se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

La recompra de los instrumentos de patrimonio propios de la Entidad se reconoce y deduce directamente en el patrimonio.

No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en los resultados, provenientes de la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de patrimonio propios de la Entidad.

Instrumentos compuestos: Los componentes de los instrumentos compuestos (bonos convertibles) emitidos por la Entidad se clasifican de forma separada como pasivos financieros y patrimonio de acuerdo a la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

Una opción de conversión que será cancelada a través del intercambio de un monto fijo de efectivo u otro activo financiero por un número fijo de instrumentos de patrimonio de la Entidad es un instrumento de patrimonio.

A la fecha de emisión, el valor razonable del componente pasivo es calculado utilizando la tasa de interés vigente en el mercado para deudas similares no convertibles. Este

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

monto es registrado como un pasivo sobre una base de costo amortizado usando el método del interés efectivo hasta que se extinga al momento de la conversión o a la fecha de vencimiento del instrumento.

La opción de conversión clasificada como patrimonio se determina deduciendo el monto del componente pasivo del valor razonable del instrumento compuesto como un todo. Esto es reconocido e incluido en patrimonio, neto de los efectos del impuesto a las ganancias y su medición no puede volver a ser aplicada posteriormente.

Adicionalmente, la opción de conversión clasificada como patrimonio permanecerá en el patrimonio hasta que haya sido ejercida, en cuyo caso, el saldo reconocido en el patrimonio será transferido a "Prima de acciones". Cuando la opción de conversión permanezca sin ser ejercida a la fecha de vencimiento del instrumento convertible, el saldo reconocido en el patrimonio será transferido a "Utilidades retenidas". Ninguna ganancia o pérdida será reconocida en el resultado del período al momento de la conversión o expiración de la opción de conversión.

Los costos de transacción que se relacionan con la emisión de instrumentos convertibles se asignan a los componentes del pasivo y el patrimonio en proporción a la distribución de ingresos brutos.

Los costos de transacción relacionados con el componente del patrimonio son reconocidos directamente en el patrimonio.

Los costos de transacción relacionados con el componente pasivo se incluyen en el importe en libros del componente del pasivo y son amortizados sobre la vida de los instrumentos convertibles usando el método de la tasa de interés efectiva.

Pasivos financieros: 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 al valor razonable con cambios en resultados: Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados cuando es un pasivo financiero que se mantiene para negociar, es designado al valor razonable con cambios en el resultado o es una contraprestación contingente que surge de una combinación de negocios.

Un pasivo financiero se clasifica como para negociar si:

- a) Ha sido adquirido principalmente para propósitos de su recompra a corto plazo; o
- b) Al momento del reconocimiento inicial forma parte de un portafolio de instrumentos financieros manejados por la Entidad y se tiene evidencia de un patrón actual reciente de beneficios a corto plazo; o

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

c) Es un derivado que no ha sido designado y efectivo como instrumento de cobertura o garantía financiera.

Un pasivo financiero (que no sea un pasivo financiero mantenido para negociar o una contraprestación contingente surgida de una combinación de negocios) podría también ser designado como un pasivo financiero al valor razonable con cambios en resultados al momento del reconocimiento inicial si:

a) Dicha designación elimina o reduce significativamente una incoherencia de medición o reconocimiento que pudiera surgir; o

b) El pasivo financiero forma parte de un grupo de activos o pasivos financieros o ambos, el cual es manejado y su rendimiento es evaluado sobre la base del valor razonable, de conformidad con el manejo de riesgo documentado de la Entidad o su estrategia de inversión, y la información de la Entidad es proporcionada internamente sobre dicha base; o

c) Forma parte de un contrato que contiene uno o más instrumentos implícitos, y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) permiten que todo el contrato combinado sea designado al valor razonable con cambios en los resultados.

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en los resultados se registran al valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida de las nuevas mediciones en el resultado del período.

La ganancia o pérdida neta reconocida en el resultado del período incorpora cualquier interés pagado sobre el pasivo financiero y se incluye en la partida de "otras ganancias y pérdidas".

Sin embargo, para los pasivos financieros que se designan como FVR, el importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se reconoce en otro resultado integral, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral crearían o ampliarían una asimetría contable en resultados.

El monto restante del cambio en el valor razonable del pasivo se reconoce en resultados.

Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito de un pasivo financiero que se reconocen en otro resultado integral no se reclasifican posteriormente a resultados, en su lugar, se transfieren a "Utilidades retenidas" una vez que se da de baja el pasivo financiero.

Las ganancias o pérdidas en contratos de garantía financiera emitidos por la Entidad que son designados como FVR son reconocidos en resultados.

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.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

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.

Contrato de garantía financiera: Un contrato de garantía financiera es un contrato que requiere que el emisor haga pagos específicos para rembolsar al titular por cualquier pérdida que incurra debido al incumplimiento por parte del deudor en hacer los pagos en la fecha determinada de conformidad con los términos de un instrumento de deuda.

Los contratos de garantía financiera emitidos por la Entidad se miden inicialmente a su valor razonable, y si no son designados como instrumentos financieros al valor razonable con cambios en los resultados, se miden posteriormente al mayor entre:

a) El importe de la obligación según el contrato determinado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF); y

b) El importe inicialmente reconocido menos, cuando sea apropiado, la amortización acumulada reconocida de acuerdo con las políticas de reconocimiento de ingresos ordinarios.

Ganancias y pérdidas por diferencias de cambio: Para los pasivos financieros que están denominados en una moneda extranjera y se miden al costo amortizado al final de cada período de reporte, las pérdidas y ganancias en moneda extranjera se determinan con base en el costo amortizado de los instrumentos.

Estas ganancias y pérdidas en moneda extranjera se reconocen en la partida "Otras pérdidas y ganancias", para pasivos financieros que no forman parte de una relación de cobertura designada.

Para aquellos que están designados como instrumentos de cobertura de riesgo de moneda extranjera, las ganancias y pérdidas se reconocen en otro resultado integral y se acumulan en un componente separado del patrimonio.

El valor razonable de los pasivos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final del período sobre el que se informa.

Para los pasivos financieros que se miden a FVR, el componente de moneda extranjera forma parte de las ganancias o pérdidas del valor razonable y se reconoce en resultados para los pasivos financieros que no forman parte de una relación de cobertura designada.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

Baja en cuentas de un pasivo financiero: 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.

Instrumentos financieros derivados:

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se suscribe el contrato del derivado y posteriormente son remedidos a su valor razonable al cierre de cada periodo de reporte.

La ganancia o pérdida resultante se reconoce inmediatamente en resultados, a menos que el derivado esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso la oportunidad del reconocimiento en resultados dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

Derivados implícitos: Los derivados implícitos en contratos anfitriones que no sean activos financieros dentro del alcance de NIIF 9 son tratados como derivados separados cuando cumplen la definición de un derivado, sus riesgos y características no están relacionados estrechamente con los correspondientes a los contratos anfitriones y los contratos anfitriones no son medidos a FVR.

Los derivados implícitos en contratos híbridos que contienen un anfitrión dentro del alcance de NIIF 9 no son separados. El contrato híbrido en su totalidad se clasifica y mide posteriormente ya sea a costo amortizado o a FVR, según sea apropiado.

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, planta y equipo.

En este grupo contable se registra todo bien tangible (incluyendo plantas productoras) adquiridos para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos, si, y sólo si: es probable que la Entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

Medición inicial: las propiedades, planta y equipo, se miden al costo, el cual incluye el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

Medición posterior: las propiedades, planta y equipos se miden al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Método de depreciación: los activos empiezan a depreciarse cuando están 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
Inmuebles (excepto terrenos)	44 - 10	21%
Maquinaria, equipo e instalaciones	17	10%
Equipo de computación	3	cero (*)
Vehículos, equipo de transporte y caminero móvil	5	cero (*)

(*) 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, planta y equipo: Una partida de propiedades, planta y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se esperan beneficios económicos futuros del activo a través de su utilización continuada o venta.

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

4.11. 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.

Medición inicial: 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.

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.

4.12. Activos intangibles.

En este grupo contable se registra todo bien sin apariencia física que es susceptible de ser separado o escindido de la entidad y vendido, transferido, dado en explotación, arrendado o intercambiado, ya sea individualmente o junto con un contrato, o surge de derechos contractuales o de otros derechos de tipo legal, con independencia de que esos derechos sean transferibles o separables de la entidad o de otros derechos y obligaciones, si, y sólo si: es probable que los beneficios económicos futuros que se han atribuido al mismo fluyan a la entidad; y el costo del activo puede ser medido de forma fiable.

Medición inicial: los activos intangibles se miden a su costo, el cual incluye: el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.

Medición posterior: los activos intangibles se miden por su costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

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

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

La amortización 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
Software	3-1	cero (*)

- (*) 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 activos intangibles: Un activo intangible se da de baja al momento de su disposición, o cuando no se esperan beneficios económicos futuros de su uso o disposición.

Las ganancias o pérdidas que surgen de la baja en libros de un activo intangible, medidas como la diferencia entre los ingresos netos provenientes de la venta y el importe en libros del activo se reconocen en el resultado del período al momento en que el activo es dado de baja.

4.13. Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles sin incluir la plusvalía.

Al final de cada período sobre el cual se informa, la Entidad evalúa los importes en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro de valor.

En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (de haber alguna).

Cuando el activo no genera flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, la Entidad calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo.

Cuando se identifica una base razonable y consistente de distribución, los activos comunes son también asignados a las unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de ventas y el valor en uso.

Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados del valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

Si el importe recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) calculado es menor que su importe en libros, el importe en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable.

Las pérdidas por deterioro de valor se reconocen inmediatamente en el resultado del período, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro de valor como una disminución en la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro de valor es revertida posteriormente, el importe en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el importe en libros incrementado no excede el importe en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro de valor para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores.

El reverso de una pérdida por deterioro de valor es reconocido automáticamente en el resultado del período, salvo si el activo correspondiente se registra al monto revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro de valor se maneja como un aumento en la revaluación.

4.14. Costos por préstamos.

Los costos por préstamos atribuidos directamente a la adquisición, construcción o producción de activos aptos, los cuales constituyen activos que requieren de un período de tiempo sustancial para su uso o venta, son sumados al costo de estos activos hasta el momento en que estén sustancialmente listos para su uso o venta.

Los intereses ganados en inversiones temporales de préstamos recibidos por activos aptos, cuyos desembolsos se encuentran pendientes de ser efectuados, se deducen de los costos por préstamos a ser capitalizados.

Todos los otros costos por préstamos son reconocidos en resultados durante el período en que se incurren.

4.15. Arrendamientos.

Cuando la Entidad es arrendatario: reconoce un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de comienzo de todos los arrendamientos, exceptuando aquellos que se consideren de corto plazo o de activos de bajo valor.

En el Estado de situación financiera se reconoce por separado los activos por derechos de uso y los pasivos por arrendamiento clasificados entre partidas corrientes y no corrientes.

En el Estado de resultados del período y otros resultados integrales se reconoce por separado las depreciaciones provenientes de los activos por derecho de uso y los costos financieros provenientes de los pasivos por arrendamientos.

En el Estado de flujos de efectivo se clasifica los pagos del pasivo por arrendamiento como parte de las actividades de financiamiento, los pagos de intereses provenientes

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

de los pasivos por arrendamiento como parte de las actividades de operación y los pagos por arrendamiento a corto plazo, pagos por arrendamientos de activos subyacentes de bajo valor y los pagos por arrendamiento variables como parte de las actividades de operación.

Cuando la Entidad es arrendador: Los activos mantenidos bajo arrendamientos financieros se reconocen como activos de la Entidad a su valor razonable, al inicio del arrendamiento, o si éste es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento.

El pasivo correspondiente se incluye en el estado de situación financiera como una obligación bajo arrendamiento financiero.

Los gastos financieros son cargados directamente a resultados, a menos que pudieran ser directamente atribuibles a activos aptos, en cuyo caso son capitalizados conforme a la política general de La Entidad para los costos por préstamos.

Los arrendamientos operativos se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de los beneficios del arrendamiento para el usuario.

Las cuotas contingentes por arrendamiento se reconocen como gastos en los períodos en los que sean incurridos.

4.16. Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos.

La Entidad mide sus inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos al costo.

Los dividendos procedentes de una subsidiaria, asociada o negocio conjunto se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.

4.17. 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.

Impuesto corriente: 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 impositivos o deducibles en años futuros, y que excluye partidas que nunca serán impositivos o deducibles.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

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 diferidos: Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los Estados Financieros y sus bases fiscales.

Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles.

Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias surgen del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la utilidad gravable (tributaria) ni la contable.

Además, los pasivos por impuesto diferido no se reconocen si la diferencia temporal surge del reconocimiento inicial de la plusvalía.

Se debe reconocer un pasivo por impuesto diferido por diferencias temporarias imponibles relacionadas con inversiones en subsidiarias y asociadas, y participaciones en negocios conjuntos, a excepción de aquellos en los que la Entidad es capaz de controlar el reverso de la diferencia temporaria y cuando exista la posibilidad de que ésta no pueda revertirse en un futuro cercano.

Los activos por impuesto diferido que surgen de las diferencias temporarias deducibles asociadas con dichas inversiones y participaciones son únicamente reconocidos, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de una utilidad gravable (tributaria) futura contra las que cargar esas diferencias temporarias y cuando exista la posibilidad de que estas puedan revertirse en un futuro cercano.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

Con el propósito de medir los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos para propiedades de inversión que se miden usando el modelo de valor razonable, el valor en libros de dichas propiedades se presume que se recuperará completamente a través de la venta, a menos que la presunción sea rebatida.

La presunción es rebatida cuando la propiedad de inversión es depreciable y se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es consumir sustancialmente todos los beneficios económicos que genera la propiedad de inversión en el tiempo, y no a través de la venta.

La Entidad compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Entidad tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

Debido a que el impuesto a la renta es determinado y pagado por cada Entidad de manera individual, en los Estados Financieros, la Entidad no compensa activos por impuestos diferidos de una Entidad, con pasivos por impuestos diferidos de otra Entidad.

4.18. Provisiones.

Se reconocen cuando la Entidad tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Entidad tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

4.19. Beneficios a empleados.

Pasivos corrientes: en este grupo contable se registran las obligaciones presentes con empleados como beneficios sociales (décimo tercer y cuarto sueldo, vacaciones, etc.); obligaciones con el IESS y participación a trabajadores. Se miden a su valor nominal y se reconocen en los resultados del período en el que se generan.

Pasivos no corrientes: en este grupo contable se registran los planes de beneficios a empleados post empleo como jubilación patronal y desahucio. Se reconocen y miden sobre la base de cálculos actuariales, estimados por un perito independiente, inscrito y calificados en la Superintendencia de Compañías y Valores aplicando el método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente de la obligación futura.

La tasa utilizada para descontar las obligaciones de beneficios post-empleo (tanto financiadas como no) se determinará utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al final del período sobre el que se informa, correspondientes a las emisiones de bonos u obligaciones empresariales de alta calidad. En monedas para las cuales no exista un mercado amplio para bonos empresariales de alta calidad, se utilizarán los rendimientos de mercado (al final del período de presentación) de los bonos gubernamentales denominados en esa moneda.

El costo de los servicios presentes o pasados y costo financiero, son reconocidos en los resultados del período en el que se generan; las nuevas mediciones del pasivo por beneficios definidos se denominan ganancias y pérdidas actuariales y son reconocidos como partidas que no se reclasificarán al resultado del período en Otros Resultados Integrales.

Participación a trabajadores: El cálculo de la participación a trabajadores se realiza de acuerdo a las disposiciones legales vigentes; representa el 15% sobre la utilidad contable de la Entidad antes de liquidar el impuesto a la renta y se reconoce en los resultados del período.

Beneficios de terminación: Los pasivos por beneficios de terminación, se reconocen cuando la Entidad ya no pueda retirar una oferta del beneficio de terminación o cuando la Entidad reconoce cualquier costo de restructuración relacionado, lo que ocurra primero.

4.20. Patrimonio.

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

Aportes para futura capitalización: en este grupo contable se registran los valores recibidos en efectivo o especies de los Accionistas de la Entidad provenientes de un acuerdo formal de capitalización a corto plazo. Se miden a su valor nominal.

Reservas: 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

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

Otros resultados integrales: en este grupo contable se registran los efectos netos por revaluaciones a valor de mercado de activos financieros medidos a su valor razonable; propiedades, planta y equipo; activos intangibles y otros (ganancia o pérdida actuarial).

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

4.21. 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:

Paso 1 - Identificación de contratos con clientes: 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.

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

Paso 3 - Determinación del precio de la transacción: 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.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

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.

4.22. 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.

4.23. 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.

4.24. 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.

4.25. 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

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

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.

4.26. Reclasificaciones.

Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 no presentan reclasificaciones respecto al ejercicio anterior.

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 si 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

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

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.

Aumento significativo del riesgo de crédito: 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.

Impuestos diferidos: al final de cada período contable se evalúa el valor a reconocer como activos por impuestos diferidos en la medida que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal, a través de su compensación con el pago de impuestos fiscales futuros.

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:

Deterioro de activos financieros: 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.

Vidas útiles y valores residuales: al final de cada período contable se evalúan las vidas útiles estimadas y los valores residuales de sus activos depreciables o amortizables

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

(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.

Valor razonable de activos y pasivos: 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.

Provisiones para obligaciones por beneficios definidos: El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos.

Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento.

Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

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.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

Riesgo de liquidez: 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.

Riesgo de mercado: 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-2024	31-Dic-2023
Caja	3.000,00	3.000,00
Bancos	39.989,26	46.357,23
Total	(1) 42.989,26	49.357,23

(1) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no existen importes de efectivo y equivalentes de efectivo que se encuentren restringidos para el uso de la Entidad.

8. CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

		31-Dic-2024	31-Dic-2023
Cientes locales	(1)	1.090.080,38	1.004.106,40
Otras cuentas por cobrar	(2)	2.369.906,68	2.468.559,75
Total		3.459.987,06	3.472.666,15

- (1) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el período de crédito medio en las ventas es de 30 días. No se cobran intereses sobre los saldos pendientes.

Un detalle de la antigüedad de los saldos de cuentas por cobrar a clientes, fue como sigue:

	31-Dic-2024	31-Dic-2023
De 1 a 90 – días de mora	490.979,17	790.642,98
De 91 a 180 – días de mora	90.474,23	77.859,22
De 181 a 360 – días de mora	150.799,38	95.921,26
Más de 361 – días de mora	357.827,60	39.682,94
Total	1.090.080,38	1.004.106,40

- (2) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los saldos corresponden principalmente a pagos realizados a proveedores vinculados a diversos proyectos de la Entidad. Estos montos se encuentran en proceso de depuración, con el objetivo de realizar cruces con los fondos ingresados al proyecto de Terrabank.

9. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2024	31-Dic-2023
Homelaw Asesores Legales Inmobiliarios S.A.	40.400,00	40.400,00
Bienes Raíces e Inversiones de CapitalBrikapital S.A.	-	37.000,00
Servicios de Administración Servihabitats US S.A.	799,00	799,00
Acciones disponibles	739.375,00	-
Total	780.574,00	78.199,00

- (1) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las participaciones que mantiene la entidad en diversas sociedades y fideicomisos se encuentran reconocidas al costo histórico, de conformidad con las disposiciones de la NIIF 9 – Instrumentos Financieros. Esta política se aplica debido a que dichas inversiones corresponden a instrumentos de patrimonio no cotizados en mercados activos.

10. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

		31-Dic-2024	31-Dic-2023
Anticipo a proveedores	(1)	1.877.649,68	1.326.662,89
Otros anticipos	(2)	68.348,51	307.440,00
Total		1.945.998,19	1.634.102,89

- (1) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, corresponde a los pagos anticipados efectuados por licencias, desarrollo y mantenimiento de aplicaciones e infraestructura tecnológica.
- (2) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los anticipos entregados a los Fideicomisos corresponden principalmente a fondos destinados específicamente para la adquisición de departamentos.

11. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		31-Dic-2024	31-Dic-2023
Provisión de intereses generados	(1)	4.345,40	194.015,93
Total		4.345,40	194.015,93

- (1) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el saldo corresponde principalmente a la provisión de intereses bancarios, los cuales se devengarán una vez que se efectúe el pago de dichos montos, conforme a las tablas de amortización aplicables.

Un detalle del movimiento de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2024	31-Dic-2023
Saldo inicial	194.015,93	5.750,60
Reconocimiento	4.345,40	194.016,07
Devengo	(194.015,93)	(5.750,74)
Total	4.345,40	194.015,93

12. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2024	31-Dic-2023
Costo	1.756.218,56	1.756.218,56
Depreciación acumulada	(569.547,43)	(486.126,02)
Total	1.186.671,13	1.270.092,54

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

	31-Dic-2024	31-Dic-2023
<u>Clasificación:</u>		
Terrenos	301.549,92	301.549,92
Inmuebles (excepto terrenos)	772.640,73	814.083,35
Maquinaria, equipo e instalaciones	51.637,74	62.845,28
Vehículos, equipo de transporte y caminero móvil	60.842,74	91.613,99
Total	1.186.671,13	1.270.092,54

ESPACIO EN BLANCO

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

El movimiento de las propiedades, planta y equipo, fue como sigue:

Al 31 de diciembre de 2023:

	Terrenos	Inmuebles (excepto terrenos)	Maquinaria, equipo e instalaciones	Vehículos, equipo de transporte y caminero móvil	Total
<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>	301.549,92	855.525,96	74.051,45	122.382,24	1.353.509,57
<u>Costo</u>					
Subtotal	-	-	-	-	-
<u>Depreciación</u>					
Gasto	-	(41.442,61)	(11.206,17)	(30.768,25)	(83.417,03)
Subtotal	-	(41.442,61)	(11.206,17)	(30.768,25)	(83.417,03)
<u>Deterioro</u>					
Subtotal	-	-	-	-	-
<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>	301.549,92	814.083,35	62.845,28	91.613,99	1.270.092,54

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

Al 31 de diciembre de 2024:

	Terrenos	Inmuebles (excepto terrenos)	Maquinaria, equipo e instalaciones	Vehículos, equipo de transporte y caminero móvil	Total
<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>	301.549,92	814.083,35	62.845,28	91.613,99	1.270.092,54
<u>Costo</u>					
Subtotal	-	-	-	-	-
<u>Depreciación</u>					
Gasto	-	(41.442,62)	(11.207,55)	(30.771,24)	(83.421,41)
Subtotal	-	(41.442,62)	(11.207,55)	(30.771,24)	(83.421,41)
<u>Deterioro</u>					
Subtotal	-	-	-	-	-
<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>	301.549,92	772.640,73	51.637,73	60.842,75	1.186.671,13

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

13. PROPIEDAD DE INVERSIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2024	31-Dic-2023
Costo	500.000,00	500.000,00
Total	500.000,00	500.000,00

- (1) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, incluye US\$ 500.00,00 que garantizan ciertos créditos que la Entidad mantiene con instituciones financieras locales.

La Entidad tomando en cuenta que están realizando el proceso de auditoría externa de la empresa URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A. mediante la presente informamos que es criterio de la Administración, en base a su mejor saber y entender sobre las condiciones de las Propiedades de Inversiones, su ubicación y su productividad, que el valor registrado en libros corresponde de manera conservadora con el valor razonable de los mismos.

14. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2024	31-Dic-2023
Costo	358.980,23	333.060,23
Depreciación acumulada	(355.702,99)	(333.060,23)
Total	3.277,24	-

	31-Dic-2024	31-Dic-2023
<u>Clasificación:</u>		
Software	3.277,24	-
Total	(1) 3.277,24	-

- (1) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, corresponde principalmente al ERP SAP BUSSINESS ONE SEIDOR.

El movimiento de los activos intangibles, fue como sigue:

	31-Dic-2024	31-Dic-2023
Saldo inicial	-	333.060,23
Adquisiciones	25.920,00	-
Amortización del año	(22.642,76)	(333.060,23)
Total	3.277,24	-

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

15. ACTIVOS POR DERECHO DE USO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2024	31-Dic-2023
Costo	228.362,51	69.356,03
Depreciación acumulada	(152.751,47)	(57.796,70)
Total	75.611,04	11.559,33

	31-Dic-2024	31-Dic-2023
<u>Clasificación:</u>		
Inmuebles (excepto terrenos)	228.362,51	69.356,03
Total	228.362,51	69.356,03

El resumen del pasivo por arrendamiento, fue como sigue:

	31-Dic-2024	31-Dic-2023
Pasivos por arriendo de derecho de uso	76.923,59	12.726,63
Total	76.923,59	12.726,63

	31-Dic-2024	31-Dic-2023
<u>Clasificación:</u>		
Corriente	51.193,45	-
No corriente	25.730,14	12.726,63
Total	76.923,59	12.726,63

Un detalle de los pasivos por contratos de arrendamiento, fue como sigue:

	31-Dic-2024	31-Dic-2023
<u>Local BIENES RAICES E INVERSIONES DE CAPITAL BRIKAPITAL S.A.: 8,96% de interés nominal anual y vencimiento en mayo de 2026.</u>	31.403,00	-
<u>Casa Moreno Belindo: 8,50% de interés nominal anual y vencimiento en junio de 2026.</u> (1)	45.520,59	12.726,63
Total	76.923,59	12.726,63

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

- (1) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, corresponde principalmente al arrendamiento de la vivienda a nombre de la señora Miriam de Lourdes Cadena Prado. Este contrato fue renovado durante el ejercicio 2023 por un período adicional de tres años, con vigencia hasta junio de 2026. En dicha renovación se acordó un incremento en el canon mensual de arrendamiento por un monto de US\$ 326,00, fijándose el valor actual en US\$ 2.500,00.

16. CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2024	31-Dic-2023
Proveedores locales	910.309,65	783.230,97
Total	(1) 910.309,65	783.230,97

- (1) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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 30 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.

17. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2024	31-Dic-2023
Sobregiro bancario	87.532,90	-
Tarjetas de crédito	208.817,26	115.748,14
Préstamos bancarios	(1) 11.089.555,04	9.368.596,25
Total	11.385.905,20	9.484.344,39

	31-Dic-2024	31-Dic-2023
<u>Clasificación:</u>		
Corriente	2.157.566,66	3.501.748,14
No corriente	9.228.338,54	5.982.596,25
Total	11.385.905,20	9.484.344,39

Un detalle de los préstamos bancarios, fue como sigue:

ESPACIO EN BLANCO

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

	31-Dic-2024	31-Dic-2023
<u>Banco de la Producción S.A. PRODUBANCO:</u>		
Operación No. CAR10100769107000: con una tasa de interés nominal anual del 10,60% y vencimiento en agosto de 2026.	637.528,54	966.417,17
Operación No. CAR10100779625000: con una tasa de interés nominal anual del 10,50% y vencimiento en octubre de 2024.	1.681.216,50	1.700.000,00
<u>Banco Bolivariano C.A.:</u> (1)		
Operación No. 0500031596: con una tasa de interés nominal anual del 8,91% y vencimiento en octubre de 2027.	-	2.021.503,29
Operación No. 364719: con una tasa de interés nominal anual del 10,36% y vencimiento en mayo de 2028.	-	2.994.675,79
Operación No. 0500037206: con una tasa de interés nominal anual del 12,40% y vencimiento en agosto de 2029.	4.410.610,00	-
<u>Banco Amazonas S.A.:</u> (2)		
Letras de cambio a favor de ARVALJO S.A., con vencimiento en noviembre de 2024.	-	1.686.000,00
Operación No. 0030323037: con una tasa de interés nominal anual del 15,06% y vencimiento en mayo de 2026.	1.180.200,00	-
Operación No. 0030323790: con una tasa de interés nominal anual del 14,9884% y vencimiento en diciembre de 2026.	3.000.000,00	-
<u>Cooperativa de Ahorro y Crédito "Juventud Ecuatoriana Progresista":</u>		
Operación No. 066100009434: con una tasa de interés nominal anual del % y vencimiento en marzo de 2025.	180.000,00	-
Total	11.089.555,04	9.368.596,25

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

- (1) Al 31 de diciembre de 2024, los préstamos bancarios que mantiene la Entidad con esta institución financiera se encuentran garantizados mediante las siguientes hipotecas, constituidas sobre activos de su propiedad conforme a los términos pactados contractualmente:

Tipo de operación	Garantía	31-Dic-2024
Hipoteca	GAR050201900036	1.223.152,83
Hipoteca	GAR050202100214	2.399.272,76
Hipoteca	GAR050202300118	1.354.924,73
Hipoteca	GAR050202300139	445.298,54
Total		5.422.648,86

- (2) Al 31 de diciembre de 2024, los préstamos bancarios mantenidos por la Entidad con esta institución financiera se encuentran respaldados mediante las siguientes garantías:

Operación	Descripción	31-Dic-2024
0030323037	Local 3, departamentos 306	1.597.886,30
0030323790	Departamentos ubicados en Tumbaco, avaluado por TAXIA el 23 de septiembre de 2024.	4.998.376,00
0030323790	Departamentos ubicados en Tumbaco, avaluado por TAXIA el 23 de septiembre de 2024	4.853.120,00
Total		11.449.382,30

18. OTRAS PROVISIONES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2024	31-Dic-2023
Honorarios administrativos	-	500.000,00
Otras provisiones	104.416,88	38.950,94
Total	104.416,88	538.950,94
	31-Dic-2024	31-Dic-2023
<u>Clasificación:</u>		
Corriente	104.416,88	538.950,94
Total	104.416,88	538.950,94

- (1) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, comprenden principalmente a las provisiones de para gastos de MIRACIELO S.A.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

19. ANTICIPOS DE CLIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2024	31-Dic-2023
Anticipo de clientes	1.297.654,29	1.049.707,24
BIENES RAICES E INVERSIONES		
DECAPITALBRIKAPITAL S.A.	31.344,64	37.060,85
Wilson Rojas	418.500,00	418.500,00
Total	1.747.498,93	1.505.268,09

20. OTROS PASIVOS FINANCIEROS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2024	31-Dic-2023
Cxp Finance Venture	734.313,25	734.313,25
Total	734.313,25	734.313,25

21. BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS POR PAGAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2024	31-Dic-2023
Sueldos por pagar	22.060,45	43.231,10
Obligaciones con el IESS	4.968,00	7.128,00
Décimo tercer sueldo por pagar	1.666,67	2.500,01
Décimo cuarto sueldo por pagar	191,65	187,50
Vacaciones	12.880,00	24.030,64
15% Participación utilidades	53.861,69	60.536,59
Total	95.628,46	137.613,84

El movimiento del 15% participación utilidades, fue como sigue:

	31-Dic-2024	31-Dic-2023
Saldo inicial	60.536,59	11.607,99
Provisión del año	53.861,69	60.536,59
Reclasificaciones	(60.536,59)	(11.607,99)
Total	53.861,69	60.536,59

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

22. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2024	31-Dic-2023
Jubilación patronal	72.788,23	54.710,21
Desahucio	49.481,04	35.665,74
Total	122.269,27	90.375,95

Jubilación patronal: De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte y cinco años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

	31-Dic-2024	31-Dic-2023
Saldo inicial	54.710,21	42.988,49
Costo de los servicios del período corriente	20.320,06	5.109,33
Costo por intereses	3.198,18	2.584,24
Ganancias actuariales	-	4.028,15
Pérdidas actuariales	1.788,16	-
Reducciones y liquidaciones anticipadas	(7.228,38)	-
Total	72.788,23	54.710,21

Bonificación por desahucio: De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Entidad entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de bonificación por desahucio fueron como sigue:

	31-Dic-2024	31-Dic-2023
Saldo inicial	35.665,74	22.468,02
Costo de los servicios del período corriente	5.553,84	1.256,82
Costo por intereses	2.555,10	1.517,02
Ganancias actuariales	-	10.423,88
Pérdidas actuariales	5.706,36	-
Total	49.481,04	35.665,74

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados por un actuario independiente al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada.

Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios.

Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan en el Estado de resultados del período y otros resultados integrales.

Los supuestos actuariales utilizados para propósitos de los cálculos actuariales fueron los siguientes:

	31-Dic-2024	31-Dic-2023
Tasa de descuento	5,50%	5,88%
Tasa de incremento salarial	5,08%	5,08%
Tasa de incremento de pensiones		
Tasa de rotación promedio	0,00%	0,00%
	SENPLADES año	SENPLADES año
Tabla de mortalidad e invalidez	2008	2008

El análisis de sensibilidad detallado a continuación se ha desarrollado en base a los cambios razonablemente posibles que se produzcan al final del período de referencia de los respectivos supuestos.

	Jubilación patronal	Desahucio
Variación OBD (tasa de descuento - 0.5%) en US\$ dólares	77.240,98	49.481,04
Impacto % en el OBD (tasa de descuento - 0.5%)	5,00%	5,00%
Variación OBD (tasa de descuento + 0.5%) en US\$ dólares	68.611,42	49.481,04
Impacto % en el OBD (tasa de descuento + 0.5%)	6,00%	6,00%

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

	Jubilación patronal	Desahucio
Variación OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%) en US\$ dólares	77.240,98	49.481,04
Impacto % en el OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%)	5,50%	5,50%
Variación OBD (tasa de incremento salarial - 0.5%) en US\$ dólares	68.572,73	49.481,04
Impacto % en el OBD (tasa de incremento salarial - 0.5%)	4,50%	5,50%

23. IMPUESTOS.

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

	31-Dic-2024	31-Dic-2023
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
Crédito tributario IVA	-	3.761,03
Crédito tributario IR	10.316,86	34.434,83
Total	10.316,86	38.195,86

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

	31-Dic-2024	31-Dic-2023
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio	85.384,40	172.292,24
Retenciones por pagar IR	24.114,87	35.454,39
IVA por pagar	5.976,37	-
Otros impuestos por pagar	60.436,35	16.220,75
Total	175.911,99	223.967,38

Conciliación Tributaria: La conciliación del impuesto a las ganancias calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a las ganancias afectado a operaciones, fue como sigue:

ESPACIO EN BLANCO

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

	31-Dic-2024	31-Dic-2023
Resultado antes de impuesto a la renta y participación a trabajadores	359.078,03	403.577,35
(-) 15% Participación a trabajadores	53.861,19	(60.536,59)
(=) Resultado antes de impuesto a la renta	305.216,84	343.040,76
(-) Ingresos exentos	220.259,56	(1.246.746,00)
(+) Gastos no deducibles	224.329,04	1.592.874,21
(+/-) Generación y/o reversión de diferencias temporarias	18.958,17	-
(=) Base imponible (Pérdida tributaria)	348.244,39	689.168,97
(=) Saldo de utilidad gravable	348.244,39	689.168,97
Tarifa normal	25,00%	25,00%
(=) Impuesto causado con tarifa normal	87.061,10	172.292,24
(=) Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	87.061,10	172.292,24

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

	31-Dic-2024	31-Dic-2023
Saldo inicial	(137.857,41)	15.121,98
(+) Impuesto a la renta corriente	(87.061,10)	(172.292,24)
(-) Pagos efectuados	134,62	-
Crédito tributario por retenciones en la fuente	10.316,86	19.312,85
Crédito tributario por aportes patronales	1.676,70	-
Convenios y/o facilidades de pago	137.722,79	-
Total	(75.067,54)	(137.857,41)

Impuestos diferidos:

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

	31-Dic-2024	31-Dic-2023
<u>Activos por impuestos diferidos:</u>		
Por costo amortizado	577.471,92	566.883,92
Por provisiones de jubilación patronal y desahucio	27.062,40	21.799,60
Por activos por derecho de uso	1.662,18	291,83
Total	606.196,50	588.975,35

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

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

	31-Dic-2024	31-Dic-2023
<u>Pasivos por impuestos diferidos:</u>		
Por costo amortizado	409.905,67	395.810,67
Por provisiones de jubilación patronal y desahucio	1.697,82	794,39
Total	411.603,49	396.605,06

El movimiento de los activos por impuestos diferidos, fue como sigue:

	31-Dic-2024	31-Dic-2023
Saldo inicial	588.975,35	278.552,49
Generados en el año	19.797,88	310.422,86
Recuperados en el año	(2.576,73)	-
Total	606.196,50	588.975,35

El movimiento de los pasivos por impuestos diferidos, fue como sigue:

	31-Dic-2024	31-Dic-2023
Saldo inicial	396.605,06	178.306,20
Generados en el año	-	311.687,00
Liquidados en el año	-	(93.388,14)
Reclasificación de cuentas	14.095,00	-
Ajuste	903,43	-
Total	411.603,49	396.605,06

La conciliación de la tasa efectiva, fue como sigue:

	31-Dic-2024	31-Dic-2023
Resultado antes de impuesto a la renta y participación a trabajadores	305.216,84	343.040,76
(-) Ingresos exentos	220.259,56	(1.246.746,00)
(+) Gastos no deducibles	224.329,04	1.592.874,21
(-) Deducciones adicionales	-	-
(+/-) Otras partidas conciliatorias	-	-
(+/-) Generación y/o reversión de diferencias temporarias	18.958,17	-
Impuesto a la renta calculado	87.061,10	172.292,24
Tasa legal	25,00%	25,00%
(-) Ingresos exentos	18,041236%	(90,86)%

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

	31-Dic-2024	31-Dic-2023
(+) Gastos no deducibles	18,37%	116,08%
(-) Deducciones adicionales	- %	-
(+/-) Otras partidas conciliatorias	- %	-
(+/-) Generación y/o reversión de diferencias temporarias	1,55%	%
Efecto de impuesto mínimo	- %	-
Tasa efectiva	62,96%	50,22%

24. REFORMAS TRIBUTARIAS

Ley Orgánica de Competitividad Energética y su Reglamento.

El 11 de enero de 2024 mediante el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 475 se publica la Ley Orgánica de Competitividad Energética, la cual en el ámbito tributario contiene disposiciones reformativas a la siguiente legislación:

a) Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno

- Se incorpora una deducción del 100% adicional del gasto de depreciación y amortización por la adquisición de maquinarias, equipos y tecnologías destinadas a la implementación de sistemas de generación distribuida para autoabastecimiento a base de energías renovables no convencionales.
- Se incluye como nueva deducción para efectos del cálculo del impuesto a la renta, a los gastos incurridos en obras para la construcción de nuevas redes e infraestructura de distribución para abastecer la demanda de energía eléctrica a clientes comerciales e industriales que se encuentren aislados de la red de distribución de energía eléctrica, que posean la aprobación de las empresas eléctricas distribuidoras del área de influencia y esté destinada para su operación y control.
- Se incorpora la posibilidad de deducir como gastos personales la totalidad de los intereses por préstamos quirografarios e hipotecarios contraídos con el sistema financiero nacional y sueldos a trabajadores afiliados al IESS siempre que se hubiere cumplido con esa obligación a la fecha de presentación de la declaración de IR.
- Se limita la aplicación de la tarifa 0% de IVA y la exoneración de ICE, a vehículos eléctricos que sean propulsados únicamente por fuentes de energía eléctrica y cuya carga de baterías emplee exclusivamente esta fuente de energía y que no produzcan emisiones contaminantes directas. Se excluye expresamente a los vehículos que cuenten con sistemas de autogeneración con fuente de combustión interna, independientemente de su configuración.
- Se agrega entre los bienes gravados con tarifa 0% a los equipos y accesorios para la generación solar fotovoltaica.
- Se plantea la definición de "ingresos brutos" para efectos del RIMPE, incluyendo dentro de los rubros que deben deducirse de los ingresos gravados del sujeto pasivo, a los sueldos de

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

trabajadores afiliados al IESS pagados por los RIMPE Negocios Populares, siempre que el sujeto pasivo hubiere cumplido con sus obligaciones con esa institución a la fecha de presentación de su declaración de IR.

b) Reformas a la Ley Orgánica de Eficiencia Económica y Generación de Empleo

Se sustituye completamente la Disposición Transitoria Primera de la ley aprobada en diciembre de 2023, que se refiere al régimen de remisión, por una nueva disposición que establece las siguientes reglas:

- Se permite acogerse a la remisión del 100% de intereses, multas y recargos, no solo para pagos totales, sino también para pagos parciales de las obligaciones tributarias derivadas de los tributos cuya administración y recaudación le correspondan al Servicio de Rentas Internas, que hayan sido generadas hasta el 31 de diciembre de 2023, siempre que el contribuyente realice el pago hasta el 31 de julio de 2024 (en la norma de diciembre de 2023 se fijaba un plazo máximo de 150 días).
- Si el contribuyente hubiese realizado pagos previos a la entrada en vigencia de la ley, que cubran la totalidad del saldo del capital de las obligaciones, quedarán remitidos intereses, multas y recargos; si los pagos no cubriesen la totalidad del capital de las obligaciones, el contribuyente podrá acogerse por el saldo pendiente.
- Se ordena al SRI recibir los pagos desde la entrada en vigencia de la ley.
- Se mantiene la parte de la disposición que señala que “no podrá acogerse a la remisión establecida en el primer inciso, el Presidente de la República, Asambleístas Provinciales y Nacionales, ni sus familiares hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad”.
- Se excluye expresamente de la remisión al impuesto a la renta del ejercicio 2023.

c) Reformas al COPCI y otras reformas en materia arancelaria

- Se modifica la definición de zona franca introducida en el artículo 34 del COPCI, eliminando la parte de la norma que señalaba que la zona franca, “para efectos aduaneros se considerará un destino aduanero”.
- Se incluye una disposición transitoria que obligará al COMEX a incluir la maquinaria agrícola que funcione con fuente de energía limpia con tarifas arancelarias 0% en el plazo máximo de 120 días.

d) Reformas en materia de ISD

Se limitan las siguientes exoneraciones de ISD exclusivamente para la banca que cuente únicamente con capital privado, y por el plazo de un año desde la publicación de la ley:

- Aquella aplicable a los pagos por concepto de la amortización de capital e intereses generados sobre créditos otorgados por instituciones financieras internacionales y entidades no financieras especializadas calificadas por los entes de control correspondientes en Ecuador; y,

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

- Aquella aplicable a los pagos efectuados al exterior por concepto de rendimientos financieros, ganancias de capital, y capital, de aquellos depósitos a plazo fijo o inversiones, con recursos provenientes del exterior, en instituciones del sistema financiero nacional.

Mediante Decreto Ejecutivo No.176 en febrero de 2024 se emite el Reglamento a la Ley Orgánica de Competitividad Energética (Registro Oficial Suplemento 1 No. 507 del 28 de febrero de 2024), el cual en el ámbito tributario introduce reformas al Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno.

Reglamento General de la Ley de Eficiencia Económica y Generación de Empleo.

En el Tercer Suplemento N° 496 del 9 de febrero de 2024 se publicó el Decreto Ejecutivo No. 157 que contiene el Reglamento General de la Ley de Eficiencia Económica y Generación de Empleo para viabilizar la aplicación de lo previsto en la mencionada Ley, la cual fue publicada en diciembre de 2023. Este Reglamento contempla tres libros:

- Libro I Incentivos para la generación de empleo y proceso de remisión de las obligaciones de crédito educativo y becas
- Libro II Reglamento a las inversiones
- Libro III Del régimen para la atracción de inversiones público privadas.

Adicionalmente, El Reglamento General de la Ley de Eficiencia Económica y Generación de Empleo, trajo 7 disposiciones Reformatorias:

- 1ª a 4ª Reglamento al Título de la Facilitación Aduanera para el Comercio del Libro V del COPCI.
- 5ª Reglamento para la Aplicación de la Ley de Registro Único de Contribuyentes
- 6ª Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno
- 7ª Reglamento de Comprobantes de Venta, Retención y Documentos Complementarios

Legislación para Enfrentar el Conflicto Armado Interno.

En el Registro Oficial Suplemento No. 516 del 12 de marzo de 2024 se publicó la Ley Orgánica para Enfrentar el Conflicto Armado Interno, la Crisis Social y Económica y el 1 de abril de 2024 se publicó el Decreto Ejecutivo No. 211 con el Reglamento General a la Ley Orgánica para Enfrentar el Conflicto Armado Interno, la Crisis Social y Económica con el objeto de reglar las normas y reformas contempladas en la mencionada Ley. . A continuación, presentamos los principales aspectos de esta Legislación:

a) Contribución Temporal de Seguridad:

- Se establece una contribución temporal para los ejercicios fiscales 2024 y 2025 para las sociedades residentes fiscales en Ecuador y para los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras en el Ecuador; que hayan generado ingresos gravados durante el ejercicio fiscal 2022 y que producto de estos hayan obtenido utilidad gravada, se excluye de esta obligación a las micro, pequeñas empresas, Bancos y Cooperativas de Ahorro y Crédito.
- La tarifa de esta contribución es el 3,25% calculado sobre las utilidades gravadas del ejercicio fiscal 2022

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

- La declaración y pago se realizará hasta el 31 de marzo de 2024 y 2025, esta contribución no está sujeta a facilidades de pago.
- En caso de cancelación de una sociedad antes de las fechas de vencimiento para el pago de esta contribución, se deberá presentar y pagar la Contribución de manera anticipada.
- El incumplimiento generará una multa equivalente al 3% de la obligación generada por cada mes o fracción de mes de retraso.
- Esta contribución no es deducible del Impuesto a la renta.

b) Contribución Temporal sobre Utilidades de los Bancos y Cooperativas de Ahorro y Crédito:

- Son sujetos Pasivos los Bancos y Cooperativas de Ahorro y Crédito residentes fiscales ecuatorianos, sucursales de Bancos y Cooperativas de Ahorro y Crédito extranjeros domiciliados en el Ecuador, que hayan tenido utilidad gravada en el ejercicio fiscal 2023.

Grupo	Utilidad Gravada	Tarifa
1	Inferiores a USD \$5000.000	5%
2	Superiores a USD 5'000.000,00 hasta 10'000.000,00	10%
3	Superiores a USD 10'000.000,00 hasta 50'000.000,00	15%
4	Superiores a USD 50'000.000,00 hasta 100'000.000,00	20%
5	Superiores a USD 100'000.000,00	25%

- El plazo para la declaración y pago no podrá ser posterior al 31 de mayo de 2024, conforme lo establezca el SRI mediante resolución.
- Esta contribución no está sujeta a facilidades de pago.
- Esta contribución no es deducible del Impuesto a la Renta.
- El 15 de marzo de 2024 el SRI emitió la Resolución Nro. NAC-DGERCGC24-00000009 (Registro Oficial Suplemento 3 No. 525 de 25 de marzo de 2024), mediante la cual se establecieron las normas para la declaración y pago de las Contribuciones Temporales de Seguridad (CTS), así como la de Utilidades de los Bancos y Cooperativas de Ahorro y Crédito (CTBC)

c) Cambios en la tarifa del Impuesto al Valor Agregado (IVA)

- Se establece una tarifa general de IVA del 13%, aplicable a partir el 01 de abril de 2024.
- Se establece una tarifa de IVA del 5% en transferencias locales de materiales de construcción que consten en el listado que para el efecto expida el Servicio de Rentas Internas.
- Mediante la Resolución No. NAC-DGERCGC24-00000013 (Registro Oficial Suplemento 1 No. 529 del 1 de abril de 2024), se establece el listado de materiales de construcción cuya transferencia grava la tarifa del 5% de IVA y se dispone que los agentes de percepción del

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

IVA deberán incluir en sus sistemas de comprobantes electrónicos el código previsto para el efecto de conformidad con las especificaciones técnicas establecidas en la Ficha Técnica de Comprobantes Electrónicos esquema Off-line.

- El Presidente de la República podrá modificar la tarifa general de IVA previo dictamen favorable del ente rector de Finanzas Públicas, pero no podrá ser inferior al 13% ni mayor al 15%.
- El 15 de marzo de 2024 mediante Decreto Ejecutivo No. 198, publicado en el Registro Oficial Suplemento 1 No. 520 del 18 de marzo de 2024 se modifica la tarifa general del IVA, del 13% al 15% para el año 2024, aplicable desde el 01 de abril de 2024.
- El 4 de diciembre de 2024 mediante Decreto Ejecutivo No. 470, publicado en el Cuarto Suplemento del Registro Oficial No. 700 del 10 de diciembre de 2024, el Presidente de la República decreta mantener la modificación de la tarifa general del IVA del 13% al 15% para el año 2025.

d) Incremento de la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)

- Se establece la tarifa del ISD en 5% aplicable desde el 1 de abril del 2024.
- El Presidente de la República podrá modificar la tarifa de Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) por sectores o por las variables que considere, previo dictamen favorable del ente rector de Finanzas Públicas, pero no podrá ser superior al 5%.

Reformas tributarias para el Fortalecimiento de las Actividades Turísticas y Fomento del Empleo.

El 25 de marzo se publicó la Ley Orgánica para el Fortalecimiento de las Actividades Turísticas y Fomento del Empleo, la cual fue tramitada en la Asamblea como una ley de carácter urgente en materia económica. Esta Ley introduce modificaciones tributarias en varios cuerpos normativos, entre los cuales se destacan:

a) Reformas a La Ley de Régimen Tributario Interno

- **Retenciones en pagos al exterior efectuados por prestadores de servicios turísticos.-** Los contribuyentes registrados en el catastro de la Autoridad Nacional de Turismo como prestadores de servicios turísticos, en los pagos que efectúen al exterior por concepto de servicios de organización, producción y presentación de espectáculos artísticos y culturales desarrollados en Ecuador, retendrán el 15% de impuesto a la renta o el 25% cuando los pagos sean efectuados a un perceptor que resida en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición.
- **Potestad de reducción de la tarifa de IVA al 8%.-** El Presidente podrá, previo dictamen favorable del Ministerio de Economía y Finanzas, reducir la tarifa del IVA al 8% para la prestación de servicios definidos como actividades turísticas durante los feriados nacionales y locales, y los sábados y domingos sin superar en cada año 12 días en total.
- **Gasto 5% de IVA no compensado en actividades de construcción.-** El IVA pagado y no compensado en la adquisición local o importación de bienes o servicios, para la

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

elaboración y/o comercialización de materiales de construcción sujetos a la tarifa del 5% del IVA, podrá ser considerado como gasto deducible en la declaración de impuesto a la Renta correspondiente al ejercicio económico en el que se generaron los pagos del IVA.

- **Devolución de IVA – Tricimotos.-** Las personas naturales que tengan como giro de su actividad económica al servicio de transporte comercial en tricimotos, tendrán derecho a crédito tributario por el IVA que hayan pagado en la adquisición local de dichos vehículos.
- **Auto retención en la producción y comercialización de sustancias minerales.-** La comercialización de sustancias minerales que requieran la obtención de licencias de comercialización, así como la producción y comercialización de sustancias que provengan de una concesión minera, están sujetas a una retención en la fuente del impuesto a la renta a cargo del propio sujeto pasivo de hasta un 10% del monto bruto de cada transacción. Estas transacciones serán efectuadas, declaradas y pagadas por el vendedor, y constituirán crédito tributario de su impuesto a la renta. Esta retención no será aplicable a las sociedades consideradas como Grandes Contribuyentes.
- **Autorización para devolución de IVA- Tercera Edad o Discapacidad.-** Para ejercer el derecho a la devolución del IVA a personas adultas mayores y personas con discapacidad, la adquisición de bienes y servicios de primera necesidad de uso o consumo personal deben ser realizados en establecimientos autorizados por la administración tributaria.

b) Cambios a la Ley Reformatoria para La Equidad Tributaria en el Ecuador

- **Exención de ISD en pagos al exterior por las aerolíneas.-** Los pagos efectuados al exterior por aerolíneas nacionales y extranjeras que operen dentro, desde y hacia Ecuador, que cuenten con su respectivo permiso de operación, estarán exentos del pago del ISD. El SRI establecerá los procedimientos para su aplicación.

c) Reforma al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)

- **Calificación de proyectos de inversión turísticos.-** Los GAD tendrán la opción de calificar a proyectos de inversión o reinversión en materia turística para acceder a la exoneración total de impuestos, tasas y contribuciones municipales por siete años.

d) Otras Disposiciones Transitorias en el ámbito tributario

- **Facilidades de pago para el sector turística.-** Los contribuyentes que se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Turismo, que no hayan podido cumplir sus obligaciones tributarias con el Servicio de Rentas Internas o con sus obligaciones frente al IESS hasta por el período fiscal 2023, podrán acceder a facilidades de pago hasta por 24 meses, sin necesidad de abonar una cuota inicial.
- **Amortización de pérdidas del año 2022 y 2023 para el sector turístico.-** Las personas naturales, así como las micro y pequeñas empresas inscritas en el Registro de Turismo podrán amortizar y deducir las pérdidas declaradas después de la conciliación tributaria de los ejercicios fiscales 2022 y 2023 en un solo ejercicio fiscal, o hasta en cinco períodos fiscales a partir de que se generaron las pérdidas.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

- **Deducción adicional por gastos de seguridad en actividades turísticas.**- Los gastos incurridos por los contribuyentes inscritos en el Registro de Turismo para la adquisición de sistemas de alarmas, servicios de personal de seguridad y cámaras de vigilancia durante el ejercicio fiscal 2024, podrán deducir el 50% adicional para el cálculo del Impuesto a la Renta.
- **Potestad para remisión de rubros accesorios de obligaciones tributarias.**- Se confiere la potestad al Presidente, mientras se encuentre vigente el conflicto armado, para remitir total o parcialmente rubros accesorios a las obligaciones tributarias generadas durante dicho conflicto (intereses, multas, recargos).
- **Autorización para devolución de IVA-** Tercera Edad o Discapacidad.- En el reglamento para la aplicación de esta Ley se establecerán los criterios para autorización de establecimientos para la devolución del IVA a personas adultas mayores y personas con discapacidad.

e) Reformas al Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno

Mediante Decreto Ejecutivo No. 333 publicado en el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 600 del 15 de julio de 2024, el Presidente de la República emitió el Reglamento General de Aplicación a la Ley Orgánica para el Fortalecimiento de las Actividades Turísticas y Fomento del Empleo. Las reformas introducidas por este Decreto en el ámbito tributario reforman el Reglamento de aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno y reglan no solamente la aplicación de la Ley Orgánica para el Fortalecimiento de las Actividades Turísticas y Fomento del Empleo sino que también complementan las reformas introducidas en febrero de 2024 por el Reglamento General de la Ley de Eficiencia Económica y Generación de Empleo para viabilizar la aplicación de lo previsto en la mencionada Ley que fue publicada en diciembre de 2023, algunas de tales reformas presentamos a continuación:

- **Exoneración de Impuesto a la Renta en proyectos turísticos con varios periodos de inversión.**- Se dispone que para el caso en que los proyectos turísticos que establezcan un cronograma donde se evidencie varios periodos de inversión, se gozará de la exoneración del Impuesto a la Renta respecto a las inversiones efectivamente realizadas y podrá ser aplicada durante 7 años o hasta completar el monto total de la inversión. Para los siguientes periodos fiscales en que se genere Impuesto a la Renta atribuible a la nueva inversión, conforme el cronograma presentado, se podrá exonerar del impuesto por el monto de la inversión acumulada realizada, que no haya sido deducido en períodos anteriores.
- **Régimen Compañía Foránea Controlada (CFC).**-Se incorpora un Capítulo innumerado para normar este concepto introducido el año anterior con la emisión de la Ley de Eficiencia Económica y Generación de Empleo. Este capítulo contiene artículos que reglan el régimen CFC, con definiciones tales como la tasa impositiva efectiva de impuesto a la renta de la compañía del exterior, la participación efectiva, la amortización de pérdidas y el estado de cuenta que debe llevar el beneficiario final residente en el Ecuador por cada una de las CFC en las que participe.
- **Devolución del crédito tributario por IVA originado por retenciones.**- Se podrá solicitar por periodos mensuales la devolución del crédito tributario originado por retenciones de

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

Impuesto al Valor Agregado (IVA) que le hayan sido practicadas a un contribuyente hasta dentro de cinco años contados desde la fecha de pago. La solicitud de devolución se presentará por períodos mensuales, en orden cronológico.

- **Establecimientos autorizados.**- El Servicio de Rentas Internas emitirá el acto normativo para la calificación de los establecimientos autorizados para efectos de la devolución del Impuesto al Valor Agregado (IVA) a personas de la tercera edad o con discapacidad, seleccionando de entre los contribuyentes que se encuentren al día en la presentación y pago de sus declaraciones del Impuesto al Valor Agregado (IVA) en los últimos 12 meses.
- **Requisito de constar en el Registro Nacional de Turismo** .- Las personas naturales o sociedades que se dediquen a la prestación de servicios definidos como actividades turísticas deberán constar con el Registro Nacional de Turismo para poder acogerse a la reducción de la tarifa del IVA al 8% durante los feriados nacionales o locales.

Legislación tributaria para mitigar la crisis energética del Ecuador

a) Decreto Ejecutivo No. 411 con tarifa 0% de IVA para generadores eléctricos

Mediante Decreto Ejecutivo No. 411, publicado en el Cuarto Suplemento No. 658 del 4 de octubre de 2024 se introduce una reforma al Reglamento de aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno motivada por la crisis energética que atravesó el país:

- Para efectos de la aplicación de la tarifa 0% de IVA en las transferencias e importaciones de energía eléctrica y el correspondiente servicio público en todas sus fases, se incluye como parte de las mismas a la importación y venta local de generadores eléctricos en todas sus formas y gamas, sus partes y piezas, aplicable solo en los periodos en que el Presidente de la República determine, conforme a la situación energética del país.
- En este mismo decreto se dispone al Servicio de Rentas Internas y al Servicio Nacional de Aduana del Ecuador la implementación inmediata de la tarifa 0% del Impuesto al Valor Agregado – IVA para la importación y venta de generadores eléctricos en todas sus formas y gamas, sus partes y piezas hasta el 31 de diciembre de 2024.

Complementariamente, el 8 de octubre del mismo mes y año el Servicio de Rentas Internas publicó la Circular No. NAC-DGECCGC24-0000007, la cual fue publicada en el Registro Oficial Suplemento 2 No. 661 del 9 de octubre de 2024.

Ley Orgánica para el Alivio Financiero y el Fortalecimiento Económico de las Generaciones en el Ecuador.

El 05 de diciembre de 2024, la Asamblea Nacional aprobó la Ley Orgánica para el Alivio Financiero y el Fortalecimiento Económico de las Generaciones en el Ecuador, que consta publicada en el Quinto Suplemento del Registro Oficial No. 699 de 09 de diciembre de 2024. El objeto de esta Ley es aliviar económicamente a personas naturales y jurídicas por la crisis generada por los racionamientos de energía. El reglamento para su aplicación deberá emitirse en el término de 30 días a partir de la publicación de la Ley.

Las principales medidas de alivio financiero de índole tributaria y relacionadas a la seguridad social que trae esta Ley son las siguientes:

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

- **Crédito tributario para empleadores sin desvinculaciones laborales.-** Los empleadores, sean personas naturales o jurídicas, que no hayan desvinculado de su nómina a sus trabajadores durante los meses de octubre, noviembre y diciembre y que los mantengan en las mismas o mejores condiciones de su vinculación laboral inicial, gozarán de un crédito tributario para el ejercicio fiscal del año 2024; que solamente podrá compensarse con el Impuesto a la Renta de dicho periodo, equivalente al porcentaje del valor del aporte patronal a la seguridad social, respecto de las remuneraciones de dicho trimestre de acuerdo a una tabla con porcentajes que oscilan entre del 5% y el 25% considerando el tipo y tamaño de la Entidad y sus ingresos brutos.
- **Plan Excepcional de pagos de obligaciones fiscales.-** A solicitud del sujeto pasivo, el SRI podrá aceptar un plan excepcional de pagos de hasta 12 meses de obligaciones fiscales que se encuentren en mora al 31 de octubre de 2024, sobre impuestos retenidos o percibidos; la solicitud deberá ser presentada dentro de 60 días calendario posteriores a la entrada en vigor de dicha Ley. El 6 de enero de 2025, el Servicio de Rentas Internas emitió la Resolución No. NAC-DGERCGC25-000000001, que contiene los lineamientos a seguir por parte de los contribuyentes que quieran acogerse a este plan excepcional de pagos.
- **Extinción de obligaciones tributarias de hasta USD 460.00.-** El Director General del Servicio de Rentas Internas, en la administración tributaria central y, de modo facultativo, prefectos provinciales y alcaldes, en su caso, en la administración tributaria seccional y las máximas autoridades de la administración tributaria de excepción, mediante resolución, declararán extintas las obligaciones tributarias que se encuentren en mora de pago por un año o más, siempre que se demuestre que la administración tributaria ya ha efectuado alguna acción de cobro o acción coactiva. En dichas obligaciones estarán incluidos el tributo, los intereses y las multas, que sumados por cada contribuyente no superen un salario básico unificado del trabajador en general, vigente a la entrada en vigor de la presente Ley.
- **Condonación de obligaciones tributarias a RIMPE - Negocio Popular.-** Se condona la obligación tributaria correspondiente al Impuesto a la Renta de los ejercicios 2022 y 2023, a cargo de los contribuyentes sujetos al régimen RIMPE- negocio popular. Esta condonación aplicará indistintamente de si dichos contribuyentes han presentado o no la declaración correspondiente.
- **Remisión de intereses, multas y otros accesorios adeudados a gobiernos seccionales.-** Se remitirá el 100% de los intereses, multas, recargos, costas y todos los accesorios derivados de los tributos cuya administración y recaudación corresponda a los GAD, inclusive respecto del impuesto al rodaje, siempre que los contribuyentes realicen el pago total o parcial de dichas obligaciones hasta el 30 de junio de 2025.
- **Condonación de multas e intereses adeudados a la ANT.-** Se condonará el 100% de los intereses, multas por incumplimiento de pago en la fecha debida, recargos, costas y todos los accesorios derivados de los tributos cuya administración corresponda a la ANT y al Servicio Público para Accidentes de Tránsito (SPPAT), siempre que los contribuyentes realicen el pago de al menos el 30% de dichas obligaciones hasta el 30 de junio de 2025.
- **Ampliaciones de plazos.-** En 10 días desde la promulgación de la ley, el SRI emitirá ampliación de plazos de cumplimiento de obligaciones a raíz de la crisis energética, es así

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

que mediante la NAC-DGERCGC24-00000046 (Registro Oficial Suplemento 2 No. 713 del 30 de diciembre de 2024) se amplía el plazo de presentación de las declaraciones del Impuesto al Valor Agregado de octubre y noviembre de 2024.

- **Ingreso exento en la enajenación ocasional de inmuebles.-** Se agrega como beneficiarios de esta exención a las personas jurídicas, es así que se dispone que son ingresos exentos los ingresos generados por la enajenación ocasional de inmuebles de personas jurídicas o naturales. Esta disposición será aplicable hasta por dos (2) enajenaciones por año. Para los efectos de esta Ley se considera como enajenación ocasional aquella que no corresponda al giro ordinario del negocio o de las actividades habituales del contribuyente.
- **No generación de responsabilidad patronal.-** El incumplimiento de obligaciones de aportes a la seguridad social de noviembre-diciembre de 2024, no generará responsabilidad patronal, siempre que sean canceladas hasta en 90 días de estar en mora y previa solicitud expresa del empleador.
- **Prestaciones del seguro de desempleo.-** Los afiliados en relación de dependencia que registren un aviso de salida en los meses de noviembre y diciembre de 2024 y enero y febrero de 2025 podrán acceder inmediatamente a la prestación del seguro de desempleo del IESS, cumpliendo ciertos requisitos.

Tratamiento del Impuesto a la Salida de Divisas

a) Tratamiento aplicable para el año 2024

El 31 de diciembre de 2024, en el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 714, se publicó la Circular No. NAC-DGECCGC24-00000010, que se refiere al tratamiento del ISD pagado en importaciones de materias primas, insumos y bienes de capital que formen parte del listado del Comité de Política Tributaria aplicable para el año 2024.

El SRI recuerda a los sujetos pasivos que el ISD pagado hasta el 31 de diciembre de 2024 en la importación de mercancías que consten en dicho listado, puede ser:

- Compensado como crédito tributario con el impuesto a la renta del contribuyente por cinco ejercicios fiscales.
- Registrado como gasto deducible en el cálculo de la base imponible de impuesto a la renta.
- Objeto de devolución

b) Tratamiento aplicable para el año 2025

El Presidente de la República mediante Decreto Ejecutivo No. 468 emitido el 01 de diciembre de 2024 y publicado en el Registro Oficial Cuarto Suplemento No. 700 del 10 de diciembre de 2024, dispuso modificar la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) para el año 2025, para las importaciones de la lista de subpartidas arancelarias que determinará Ministerio de Economía y Finanzas (MEF), acorde a las siguientes tarifas:

Sectores	Tarifa de ISD
Subpartidas arancelarias de sector farmacéutico	0%
Subpartidas arancelarias demás sectores productivos	2,5%

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

Debido a la situación energética causada por las condiciones climáticas actuales, se establece para los meses de enero, febrero y marzo de 2025, la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas del 0%, para el listado de subpartidas arancelarias que determinará el Ministerio de Economía y Finanzas mediante acuerdo ministerial.

Cabe precisar que a partir del 1 de enero de 2025, como consecuencia de la declaratoria de inconstitucionalidad de Ley de Fomento Ambiental y Optimización de Ingresos del Estado ocurrida en enero del año 2022 (con vigencia pospuesta por la Corte Constitucional del Ecuador hasta el 31 de diciembre de 2024), y conforme a lo dispuesto en el Decreto Ejecutivo 468 de 1 de diciembre de 2024 y en el Acuerdo Ministerial 047 del Ministerio de Economía y Finanzas (Registro Oficial Sexto Suplemento No. 713 del 30 de diciembre de 2024), los pagos al exterior por la importación de bienes comprendidos en el listado que fue aprobado por el ente rector de las finanzas públicas en el mencionado Acuerdo:

- Entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2025, tendrán tarifa 0% de ISD
- A partir del 1 de abril de 2025 y hasta el 31 de diciembre de ese año:

Tendrán tarifa 0% de ISD, cuando estén identificados en el listado del Acuerdo Ministerial 047 con esa tarifa, como bienes correspondientes al sector farmacéutico.

Tendrán tarifa 2.5% de ISD, cuando estén identificados en el listado del Acuerdo Ministerial 047 con esa tarifa, como bienes que corresponden a otros sectores

Finalización de periodo de permanencia en el Régimen RIMPE Emprendedor

Tomando en consideración que la Ley Orgánica para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal tras la pandemia COVID-19 (RO-3S No. 587 del 29-nov-2021) introdujo el Régimen Simplificado para Emprendedores y Negocios Populares – RIMPE a partir del año 2022 y que de acuerdo al artículo 97.5 de la Ley de Régimen Tributario Interno el mencionado régimen será de aplicación obligatoria por el plazo perentorio de tres (3) años contados desde la primera declaración del impuesto, plazo que se cumple el 31 de diciembre de 2024 para los contribuyentes que ingresaron al mencionado régimen el 1 de enero de 2022.

En tal sentido, los contribuyentes alcanzados por la normativa antes expuesta, a partir del 01 de enero de 2025 dejan de pertenecer al RIMPE y automáticamente pasan a formar parte del Régimen General.

25. CAPITAL SOCIAL.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el capital social es de US\$ 1.021.800,00 y US\$ 780.800,00, respectivamente, y está constituido por 1.021.80 y 780.800 acciones ordinarias, respectivamente, nominativas e indivisibles, autorizadas, suscritas y en circulación con un valor nominal de US\$ 1,00 cada una.

Mediante Acta de Junta General de Accionistas de fecha 31 de enero de 2024, se acordó aumentar el capital social en US\$ 241,000.00, mediante la compensación de cuentas por pagar a INMOBILIARIA VENTURA S.A. – INMOVENSA, por el mismo monto. Como resultado de esta operación, INMOVENSA ingresó como nueva accionista de la Entidad. La transacción fue efectivizada el 20 de febrero de 2024.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

El nuevo paquete accionario, conforme a la reciente reestructuración, se detalla a continuación:

Identificación	Nombre	Capital suscrito y/o pagado	%
1791980441001	INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A.	15.400,00	1,51%
1791248953001	INMOBILIARIA VENTURA S.A. INMOVENSA	241.000,00	23,59%
1703017978	Tommy Carlos Camilo Schwarzkopf Peisach	265.400,00	25,97%
1719647990	Joseph Samuel Schwarzkopf Tello	500.000,00	48,93%
Total		1.021.800,00	100,00%

26. APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN.

Con fecha 16 de diciembre de 2024, se suscribió el Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas, mediante la cual el representante legal de la entidad, manifiesta ha recibido valores de promitentes compradores de varios proyectos inmobiliarios en su cuenta, y lo que corresponde es devolver dichas sumas a los Fideicomisos que desarrollan dichos proyectos.

Posteriormente, las señoras: Marcia Elizabeth Cárdenas Rondal representante de FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS; Karla Julieta Villacís Lasso representante de GENERATRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.; Jacqueline Monserrat Abad Yépez representante de ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.; Paola Alejandra Rocha Ruiz representante de FIDUCIARIA ATLÁNTIDA FIDUTLÁN ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., manifestaron su voluntad de que las cuentas por pagar registradas a su favor —las cuales ascienden en conjunto a US\$ 5.500.000,00— sean reclasificadas como aportes para futuras capitalizaciones, conforme al siguiente detalle:

Nombre	Aportes para futuras capitalizaciones
FIDEICOMISO MERCANTIL OCEANA	2.227.748,03
FIDEICOMISO AQUA	740.942,47
FIDEICOMISO EPIQ	704.346,90
FIDEICOMISO QANVAS	683.304,15
FIDEICOMISO SHYRIS 18	627.795,27
FIDEICOMISO BOTANIQO	205.921,65
FIDEICOMISO US - RUTA VIVA	100.369,54
FIDEICOMISO YOO GUAYAQUIL	75.301,07
FIDEICOMISO INMOBILIARIO OH	74.394,97
FIDEICOMISO CUMBAYA PARK	21.935,44
FIDEICOMISO US - MUPI	11.481,25
FIDEICOMISO INMOBILIARIO ONE	9.146,29
FIDEICOMISO CASOLE	6.584,16
TERRABANK	5.123,90
FIDEICOMISO PLAZA US	3.990,40
FIDEICOMISO INMOBILIARIO YOO QUITO	1.614,51
Total	5.500.000,00

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

27. 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 este 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.

28. OTRO RESULTADO INTEGRAL.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, corresponde al superávit por revaluación de propiedades, planta y equipos y a las nuevas mediciones de los planes de pensiones de beneficios definidos neto de impuestos diferidos.

29. RESULTADOS ACUMULADOS.

Utilidades acumuladas: Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el saldo de esta cuenta está a disposición de los Accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, como la re-liquidación de impuestos u otros.

30. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2024	31-Dic-2023
Venta de bienes	354.446,41	68.391,02
Prestación de servicios	3.355.835,93	3.535.278,94
Otros ingresos de actividades ordinarias	317.366,95	252.260,37
Alquiler o arriendos	15.661,27	20.609,00
Total	4.043.310,56	3.876.539,33

31. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2024	31-Dic-2023
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	276.000,00	236.000,00
Beneficios sociales, indemnizaciones y otras remuneraciones	42.858,38	36.181,70
Aportes a la seguridad social	56.524,80	48.332,80
Honorarios, comisiones y dietas a personas natural	623.252,96	609.507,37
Arrendamientos	-	54.044,00
Mantenimiento y reparaciones	381.838,52	169.569,76
Combustibles y lubricantes	27.187,45	34.588,06
Promoción y publicidad	192.488,56	218.340,38
Suministros, materiales y repuestos	1.038,70	3.202,66
Transporte	5.778,34	19.838,91

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

	31-Dic-2024	31-Dic-2023
Jubilación patronal	16.289,86	7.693,57
Desahucio	8.108,94	2.773,83
Deterioro cuentas por cobrar	28.870,00	11.760,00
Otras provisiones	-	500.000,00
Comisiones no financieras	279.818,15	83.139,64
Seguros y reaseguros (primas y cesiones)	6.048,56	7.203,38
Gastos de gestión	9.872,88	17.079,74
Impuestos, contribuciones y otros	99.739,34	91.590,94
Gastos de viaje	15.551,08	44.949,36
IVA que se carga al costo o gasto	18,15	-
Depreciaciones PPE	83.421,41	83.466,27
Depreciaciones propiedades de inversión	53.155,74	-
Amortizaciones	22.642,76	55.260,27
Servicios públicos	5.366,45	5.757,47
Otros gastos	307.625,73	297.049,28
Gasto planes de beneficios a empleados	-	4.358,93
Retenciones asumidas	70.222,80	63.188,36
Total	2.613.719,56	2.704.876,68

33. GASTOS FINANCIEROS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2024	31-Dic-2023
Intereses bancarios	1.052.640,43	521.906,47
Intereses terceros	14.237,84	25.103,89
Comisiones obligaciones financieras	82.830,44	65.330,75
Gastos financieros de activos por derecho de uso (1)	8.992,97	-
Total	1.158.701,68	612.341,11

- (1) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, corresponde principalmente al costo financiero reconocido en aplicación de la NIIF 16 – Arrendamientos, derivado de la activación de los contratos de arrendamiento que cumplen con los criterios de reconocimiento establecidos por dicha norma (Ver Nota 15).

34. OTROS GASTOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2024	31-Dic-2023
Pérdida en venta de activos	132.570,00	-
Otros gastos	5.971,96	14.585,87

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

	31-Dic-2024	31-Dic-2023
Intereses tributarios	13.498,60	2.921,94
Perdida en Inversiones en Asociadas /Subsidiarias y otras	-	180.080,00
Mora créditos	25.955,16	952,60
Pérdida en venta de activos	13.485,00	1.205.012,00
Total	191.480,72	1.403.552,41

35. OTROS INGRESOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2024	31-Dic-2023
Otros ingresos de actividades ordinarias	52.150,39	-
Ingresos inversiones por instrumentos de patrimonio	153.810,34	-
Intereses financieros	17.327,70	1.062,22
Otros ingresos	56.381,00	1.246.746,00
Total	279.669,43	1.247.808,22

36. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

	31-Dic-2024	31-Dic-2023
Fideicomiso Qorner	32.391,93	925,07
Fideicomiso Botaniqo	529.096,24	517.464,21
Joseph Samuel Schwarzkopf Tello	553.667,37	135.252,58
Fideicomiso Mercantil Oceana	1.536.730,03	450.731,43
Fideicomiso Aqua	26.677,52	18.975,43
Signia S.A.	56.918,92	56.918,92
Fideicomiso Inmobiliario OH	1.920.435,41	2.564.464,28
	31-Dic-2024	31-Dic-2023
Fideicomiso Epiq	1.691.500,00	1.691.500,00
Fideicomiso Yoo Guayaquil	319.575,31	273.397,53
Fideicomiso Casole	33.204,69	13.770,07
Fideicomiso Inmobiliario Plazole	13.000,00	1.000,00
Bodegas Insideus S.A.S.		30.000,00
Costo amortizado de cuentas por cobrar	(316.450,00)	(614.498,00)
Constructora Constelite S.A.		29.000,00
Fideicomiso Catalina Aldaz		31.072,93

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

	31-Dic-2024	31-Dic-2023
Fideicomiso Inmobiliario 12 Parc		34.956,22
Fideicomiso Cumbaya Park		140.154,42
Fideicomiso Inmobiliario Bay Park		25.156,20
Fideicomiso Inmobiliario OH		14.456,86
Fideicomiso Inmobiliario Tola Grande		790,00
Fideicomiso Inmobiliario Yoo Quito		10.949,95
Fideicomiso Magnolia		453.474,00
Fideicomiso Mercantil Gaia		38.026,39
Fideicomiso Mercantil Metropolitan		182.783,98
Fideicomiso Mercantil Sorelina		44.783,99
Fideicomiso Parque Real		748.489,28
Fideicomiso Plaza Us		14.008,91
Fideicomiso Qanvas		873.175,98
Fideicomiso Qapital		1.000.330,79
Fideicomiso Qondesa		33.037,13
Inmobiliaria Inmoexpress S.A.		1.634.708,73
Fideicomiso YG		369,36
Fideicomiso Shyris 18	32.152,86	
INMOBILIARIA VENTURA S.A. INMOVENSA	13.361,63	
Tommy Carlos Camilo Schwarzkopf Peisach	1.404.518,91	
Servicios de Administración SERVIHABITAT US S.A.	192.713,53	
MIRACIELO S.A.	782.541,47	
CORPOVENTURA CIA. LTDA.	320,00	
OZMA S.A.	2.285,77	
Reembolso proyectos	8.458,18	
Reclasificación	3.605.822,00	
Total	12.438.921,77	10.449.626,64

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

	31-Dic-2024	31-Dic-2023
BUISSTOP S. A	-	1.676.386,99
Deterioro de activos financieros	(318.188,89)	(289.318,89)
Costo amortizado de cuentas por cobrar	(1.952.810,67)	(1.641.277,67)
Cosmopolitan-Suites Inmobiliaria S.A.	4.839,67	2.846,95
Fideicomiso Catalina Aldaz	35.569,59	4.166,66

	31-Dic-2024	31-Dic-2023
Fideicomiso Cumbaya Park	146.122,95	5.968,53
Fideicomiso Inmobiliario 12 Parc	540.710,89	109.249,59
Fideicomiso Inmobiliario OH	70.456,86	56.000,00
Fideicomiso Inmobiliario One	31.117,89	29.661,58
Fideicomiso Inmobiliario Park Quito	45.972,87	5.672,87

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

	31-Dic-2024	31-Dic-2023
Fideicomiso Inmobiliario Tola Grande	2.906,32	1.496,32
Fideicomiso Inmobiliario Yoo Quito	128.136,56	116.800,00
Fideicomiso Magnolia	778.237,85	318.110,20
Fideicomiso Mercantil Gaia	93.774,81	42.415,08
Fideicomiso Mercantil Metropolitan	242.835,87	59.628,59
Fideicomiso Mercantil Sorelina	112.291,63	67.507,64
Fideicomiso Qanvas	1.080.506,20	55.000,00
Fideicomiso Qapital	1.122.208,12	117.810,26
Fideicomiso Qondesa	1.108.000,00	1.075.500,03
Fideicomiso San Jose	4.163,59	4.163,59
Fideicomiso Us - Mupi	8.469,66	7.754,44
Fideicomiso Yoo Guayaquil	1.183.570,06	944.350,70
Fideicomiso Botanico	-	16.000,00
Tommy Carlos Camilo Schwarzkopf Peisach	-	1.245.914,98
Joseph Samuel Schwarzkopf Tello	-	219.785,99
Fideicomiso Shyris 18	-	31.900,28
Fideicomiso Mercantil Oceana	-	1.096.500,00
Fideicomiso Aqua	-	20.000,00
Servicios De Administracion Servihabitat US S.A.	-	141.620,60
Fideicomiso US - Ruta Viva	-	28.487,07
Constructora CONSTELITE S.A.	29.834,33	-
Fideicomiso Inmobiliario Bay Park	25.156,20	-
Fideicomiso Inmobiliario Bay Park	748.489,28	-
Fideicomiso Plaza Luis	14.008,91	-
Fideicomiso Inmoexpress S.A.	1.657.208,53	-
Magnolinco	450,00	-
Fideicomiso US - Ruta Viva	3.002.510,97	-
Reclasificación	(3.611.975,00)	-
CxC Buisstop	1.273.610,08	-
Total	7.608.185,13	5.570.102,38

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

	31-Dic-2024	31-Dic-2023
Cuenta por Pagar funcionarios y/o empleados	(84.457,26)	(28.764,66)
Total	(84.457,26)	(28.764,66)

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

	31-Dic-2024	31-Dic-2023
Proyectos Terrabank	(1.391.542,38)	(5.755.782,38)
Costo amortizado en cuentas por pagar	1.639.621,64	1.583.240,64
Bienes Raíces e Inversiones de Capital		
BrikapitalS.A.	(8.960,68)	(8.960,68)

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

	31-Dic-2024	31-Dic-2023
Ecotrgua S.A.	(100.920,00)	(101.570,00)
Fideicomiso Qanvas	(600.000,00)	(600.000,00)
Fideicomiso Qorner	(311.670,03)	(311.670,03)
Fideicomiso Us - Mupi	(185.889,48)	(185.889,48)
Homelaw Asesores Legales Inmobiliarios S.A.	(164.512,23)	(186.298,98)
Inmobiliaria Ventura S.A. Inmovensa	(71.263,20)	(71.263,20)
Servicios De Administracion Servihabitats Us S.A.	(89.102,97)	(89.102,97)
Constelite S.A.	(46.018,88)	(46.018,88)
Fideicomiso Cumbaya Park	(152.800,00)	(152.800,00)
Fideicomiso Us - Ruta Viva	(117.922,84)	(73.753,21)
Fideicomiso Yoo Guayaquil	(929.330,79)	(729.330,79)
Arvaljo S.A.	-	(71.347,32)
Edificio Bristol	-	(1.037,01)
Fideicomiso Shyris 18	-	(42.400,00)
Fideicomiso Epiq	-	(60.837,51)
Bodegas Insideus S.A.S.	-	(15.000,00)
Tommy Carlos Camilo Schwarzkopf Peisach	-	(3.186,40)
Joseph Samuel Schwarzkopf Tello	-	(100.000,00)
Uribe Y Schwarzkopf Ingenieros Y Arquitectos S.A.	-	(284.682,33)
Reclasificación	(1.714.922,02)	-
Total	(4.245.233,86)	(7.307.690,53)

37. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, de acuerdo a los asesores legales, la Entidad mantiene demandas en contra, de las cuales aún no existido una resolución ya sea a favor o en contra.

Dicho proceso inicio inició en agosto de 2023, en contra del Sr. Hugo Gustavo Jaramillo como un recurso de reposición por el uso de la marca.

38. SANCIONES

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros: 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 2024 y 2023.

De otras autoridades administrativas: 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 2024 y 2023.

39. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Entre el 31 de diciembre de 2024 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.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

40. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los Estados Financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2024 han sido aprobados por la Administración de la Entidad el 04 de abril de 2025 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.



Tommy Carlos
Camilo Schwarzkopf
Peisach



Gerente General

Tommy Carlos Camilo Schwarzkopf
Peisach



Firmado electrónicamente por:
TERESA RUTH
ANDAGOYA RAMOS
Validar únicamente con FirmaEC

Contadora General

Teresa Ruth Andagoya Ramos

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de **URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.:**

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, el 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 2023, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con la *Norma Internacional 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.

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 la *Norma Internacional 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.
- 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 **URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS 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

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 2023, se emite por separado.

Quito, Ecuador.
03 de junio de 2024.

ABALTAUDIT AUDITORES & CONSULTORES CIA. LTDA.

Firma miembro de la red de empresas asociadas ABALT.
RNAE: 1215



Héctor Vizuite V.
Socio

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

Estado de situación financiera

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

		31-Dic-2023	31-Dic-2022
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(Nota 7.)	49.357,23	226.295,87
AF a valor razonable con cambios en resultados	(Nota 8.)	41.199,00	41.199,00
Cuentas por cobrar no relacionados	(Nota 9.)	3.472.666,15	2.615.173,24
Cuentas por cobrar relacionados	(Nota 35.)	10.449.626,64	3.740.472,55
Servicios y otros pagos anticipados	(Nota 11.)	1.634.102,89	492.842,74
Activos por impuestos corrientes	(Nota 24.)	38.195,86	149.737,35
Otros activos no financieros	(Nota 12.)	194.015,93	35.750,60
Total Activos corrientes		15.879.163,70	7.301.471,35
Activos no corrientes			
Propiedades, planta y equipo	(Nota 13.)	1.270.092,54	1.353.558,81
Propiedad de inversión	(Nota 14.)	500.000,00	500.000,00
Activos intangibles distintos de la plusvalía	(Nota 15.)	-	55.294,70
Activos por derecho de uso	(Nota 16.)	11.559,33	11.559,33
Activos por impuestos diferidos	(Nota 24.)	588.975,35	278.552,49
Cuentas por cobrar relacionados LP	(Nota 35.)	5.570.102,38	7.876.641,96
Otros activos financieros no corrientes	(Nota 10.)	37.000,00	28.000,00
Total Activos no corrientes		7.977.729,60	10.103.607,29
Total Activos		23.856.893,30	17.405.078,64

TOMMY CARLOS
CAMILO
SCHWARZKOPF
PEISACH

Firmado digitalmente por TOMMY CARLOS
CAMILO SCHWARZKOPF PEISACH
Fecha: 2024.06.20 17:15:51 -0500

Gerente General

Tommy Carlos Camilo Schwarzkopf
Peisach



Firmado electrónicamente por:
TERESA RUTH
ANDAGOYA RAMOS

Contadora General

Teresa Ruth Andagoya Ramos

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

Estado de situación financiera

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

		31-Dic-2023	31-Dic-2022
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar no relacionados	(Nota 17.)	783.230,97	308.171,05
Cuentas por pagar relacionadas	(Nota 35.)	28.764,66	990.859,34
Obligaciones con instituciones financieras	(Nota 18.)	3.501.748,14	335.292,27
Pasivos por impuestos corrientes	(Nota 24.)	223.967,38	194.977,99
Beneficios a los empleados por pagar	(Nota 22.)	137.613,84	27.306,19
Otras provisiones	(Nota 19.)	538.950,94	1.336.372,02
Anticipos de clientes	(Nota 20.)	1.505.268,09	1.321.406,68
Total Pasivos corrientes		6.719.544,02	4.514.385,54
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar relacionadas LP	(Nota 35.)	7.307.690,53	4.795.757,94
Pasivo por contratos de arrendamiento LP	(Nota 16.)	12.726,63	12.726,63
Obligaciones con instituciones financieras LP	(Nota 18.)	5.982.596,25	4.739.511,44
Obligaciones por beneficios definidos	(Nota 23.)	90.375,95	65.456,51
Pasivo por impuestos diferidos	(Nota 24.)	396.605,06	178.306,20
Otros pasivos financieros no corrientes	(Nota 21.)	734.313,25	734.313,25
Total Pasivos no corrientes		14.524.307,67	10.526.071,97
Total Pasivos		21.243.851,69	15.040.457,51
Patrimonio			
Capital social	(Nota 26.)	780.800,00	780.800,00
Reservas	(Nota 27.)	195.824,78	195.824,78
Otro resultado integral	(Nota 28.)	9.588,53	24.040,56
Resultados acumulados	(Nota 29.)	1.363.955,79	1.343.090,00
Resultados del ejercicio		262.872,51	20.865,79
Total Patrimonio		2.613.041,61	2.364.621,13
Total Pasivos y Patrimonio		23.856.893,30	17.405.078,64

TOMMY CARLOS CAMILO SCHWARZKOPF PEISACH
Firmado digitalmente por
TOMMY CARLOS CAMILO
SCHWARZKOPF PEISACH
Fecha: 2024.06.20
17:16:13 -05'00'

Gerente General

Tommy Carlos Camilo Schwarzkopf
Peisach



Firmado electrónicamente por:
TERESA RUTH
ANDAGOYA RAMOS

Contadora General

Teresa Ruth Andagoya Ramos

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.
Estado de resultados del período y otros resultados integrales
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

		31-Dic-2023	31-Dic-2022
Ingresos de actividades ordinarias	(Nota 30.)	3.876.539,33	3.953.134,46
(-) Costo de ventas		-	-
Margen bruto		3.876.539,33	3.953.134,46
(-) Gastos de administración	(Nota 31.)	2.719.462,55	3.256.387,31
(-) 15% Participación trabajadores	(Nota 22.)	60.536,59	11.607,99
(-) Gastos financieros	(Nota 32.)	607.914,28	507.877,58
(-) Otros gastos	(Nota 33.)	1.393.393,37	254.295,49
Otros Ingresos	(Nota 34.)	1.247.808,22	142.812,58
Resultado antes de impuesto a las ganancias		343.040,76	65.778,67
Impuesto a las ganancias			
Impuesto a la renta corriente	(Nota 24.)	(172.292,24)	(134.417,42)
Impuesto a la renta diferido	(Nota 24.)	92.123,99	89.504,54
Resultado neto		262.872,51	20.865,79
Otro resultado integral		(14.452,03)	20.230,80
Resultado integral total		248.420,48	41.096,59

TOMMY CARLOS CAMILO
SCHWARZKOPF PEISACH
Firmado digitalmente por
TOMMY CARLOS CAMILO
SCHWARZKOPF PEISACH
Fecha: 2024.06.20
17:16:33 -05'00'

Gerente General

Tommy Carlos Camilo Schwarzkopf
Peisach



Firmado electrónicamente por:
TERESA RUTH
ANDAGOYA RAMOS

Contadora General

Teresa Ruth Andagoya Ramos

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

Estado de cambios en el patrimonio

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Capital social	Reservas	Otro resultado integral	Resultados acumulados	Resultados del ejercicio	Total
Saldo inicial	780.800,00	195.824,78	3.809,76	1.668.741,21	102.629,85	2.751.805,60
Transferencias	-	-	-	102.629,85	(102.629,85)	-
Resultado integral total	-	-	20.230,80	-	20.865,79	41.096,59
Ajustes y reclasificaciones	-	-	-	(428.281,06)	-	(428.281,06)
Saldo final al 31-Dic-2022	780.800,00	195.824,78	24.040,56	1.343.090,00	20.865,79	2.364.621,13
Saldo inicial	780.800,00	195.824,78	24.040,56	1.343.090,00	20.865,79	2.364.621,13
Transferencias	-	-	-	20.865,79	(20.865,79)	-
Resultado integral total	-	-	(14.452,03)	-	262.872,51	248.420,48
Saldo final al 31-Dic-2023	780.800,00	195.824,78	9.588,53	1.363.955,79	262.872,51	2.613.041,61

TOMMY CARLOS CAMILO SCHWARZKOPF PEISACH
Firmado digitalmente por TOMMY CARLOS CAMILO SCHWARZKOPF PEISACH
Fecha: 2024.06.20 17:16:52 -05'00'

Gerente General

Tommy Carlos Camilo Schwarzkopf Peisach



Firmado digitalmente por:
TERESA RUTH ANDAGOYA RAMOS

Contadora General

Teresa Ruth Andagoya Ramos

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

Estado de flujos de efectivo

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	31-Dic-2023	31-Dic-2022
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	(1.199.706,68)	2.424.424,31
Efectivo pagado a proveedores	(5.146.673,20)	(6.709.788,70)
Gastos financieros	(607.914,28)	-
Otros gastos	(1.393.393,37)	(635.773,25)
Otros ingresos	1.247.808,22	-
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	(7.099.879,31)	(4.921.137,64)
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Pago por compra de propiedad, muebles y equipos	-	66.642,26
Otras entradas (salidas) de efectivo	(9.000,00)	(28.000,00)
Otros negocios	-	342.000,00
Efectivo neto provisto por actividades de inversión	(9.000,00)	380.642,26
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Otras entradas (salidas) de efectivo	2.522.400,00	3.981.474,15
Otras cuentas por pagar	-	734.313,25
Financiación por préstamos a largo plazo	7.347.092,95	817.537,57
Pagos de préstamos	(2.937.552,28)	(1.085.855,74)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	-	(23.891,98)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	6.931.940,67	4.423.577,25
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo	(176.938,64)	(116.918,13)
Efectivo al inicio del período	226.295,87	343.214,00
Efectivo al final del período	49.357,23	226.295,87

TOMMY CARLOS
CAMILO
SCHWARZKOPF
PEISACH

Firmado digitalmente por
TOMMY CARLOS CAMILO
SCHWARZKOPF PEISACH
Fecha: 2024.06.20 17:17:13
-05'00'

Gerente General

Tommy Carlos Camilo Schwarzkopf
Peisach



Firmado digitalmente por:
TERESA RUTH
ANDAGOYA RAMOS

Contadora General

Teresa Ruth Andagoya Ramos

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

Conciliación del resultado neto con el efectivo neto

provisto por actividades de operación

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	31-Dic-2023	31-Dic-2022
Resultado neto	262.872,51	20.865,79
Ajustes para conciliar el resultado neto con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Depreciación propiedad, planta y equipo	83.466,27	67.851,08
Participación trabajadores	60.536,59	11.607,99
Impuesto a la renta	172.292,24	44.912,88
Impuestos diferidos	(92.124,00)	-
Ajuste por gasto amortización	55.294,70	107.645,64
Otras partidas que no generan cambios	(797.421,08)	636.372,02
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Cuentas por cobrar no relacionados	(857.492,91)	(1.295.455,78)
Cuentas por cobrar relacionados	(4.402.614,51)	(984.284,83)
Servicios y otros pagos anticipados	(1.141.260,15)	(425.687,22)
Cuentas por cobrar relacionados LP	475.059,92	(310.759,52)
Beneficios a los empleados por pagar	49.771,06	(28.664,27)
Anticipo de clientes	183.861,41	732.421,68
Otras cuentas por pagar	(143.302,85)	(89.534,71)
Disminución en otros pasivos	(962.094,68)	(3.518.447,56)
Incremento en otros activos	(46.723,83)	110.019,17
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	(7.099.879,31)	(4.921.137,64)

TOMMY CARLOS CAMILO
SCHWARZKOPF PEISACH
Firmado digitalmente por
TOMMY CARLOS CAMILO
SCHWARZKOPF PEISACH
Fecha: 2024.06.20
17:17:34 -05'00'

Gerente General

Tommy Carlos Camilo Schwarzkopf
Peisach



Firmado electrónicamente por:
TERESA RUTH
ANDAGOYA RAMOS

Contadora General

Teresa Ruth Andagoya Ramos

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

Al 31 de diciembre de 2023

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023

Contenido:

Página

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

7

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.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

Estado de situación financiera

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

		31-Dic-2023	31-Dic-2022
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(Nota 7.)	49.357,23	226.295,87
AF a valor razonable con cambios en resultados	(Nota 8.)	41.199,00	41.199,00
Cuentas por cobrar no relacionados	(Nota 9.)	3.472.666,15	2.615.173,24
Cuentas por cobrar relacionados	(Nota 35.)	10.449.626,64	3.740.472,55
Servicios y otros pagos anticipados	(Nota 11.)	1.634.102,89	492.842,74
Activos por impuestos corrientes	(Nota 24.)	38.195,86	149.737,35
Otros activos no financieros	(Nota 12.)	194.015,93	35.750,60
Total Activos corrientes		15.879.163,70	7.301.471,35
Activos no corrientes			
Propiedades, planta y equipo	(Nota 13.)	1.270.092,54	1.353.558,81
Propiedad de inversión	(Nota 14.)	500.000,00	500.000,00
Activos intangibles distintos de la plusvalía	(Nota 15.)	-	55.294,70
Activos por derecho de uso	(Nota 16.)	11.559,33	11.559,33
Activos por impuestos diferidos	(Nota 24.)	588.975,35	278.552,49
Cuentas por cobrar relacionados LP	(Nota 35.)	5.570.102,38	7.876.641,96
Otros activos financieros no corrientes	(Nota 10.)	37.000,00	28.000,00
Total Activos no corrientes		7.977.729,60	10.103.607,29
Total Activos		23.856.893,30	17.405.078,64

TOMMY CARLOS
CAMILO
SCHWARZKOPF
PEISACH

Firmado digitalmente por TOMMY CARLOS
CAMILO SCHWARZKOPF PEISACH
Fecha: 2024.06.20 17:15:51 -05'00'

Gerente General

Tommy Carlos Camilo Schwarzkopf
Peisach



Firmado electrónicamente por:
TERESA RUTH
ANDAGOYA RAMOS

Contadora General

Teresa Ruth Andagoya Ramos

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

Estado de situación financiera

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

		31-Dic-2023	31-Dic-2022
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar no relacionados	(Nota 17.)	783.230,97	308.171,05
Cuentas por pagar relacionadas	(Nota 35.)	28.764,66	990.859,34
Obligaciones con instituciones financieras	(Nota 18.)	3.501.748,14	335.292,27
Pasivos por impuestos corrientes	(Nota 24.)	223.967,38	194.977,99
Beneficios a los empleados por pagar	(Nota 22.)	137.613,84	27.306,19
Otras provisiones	(Nota 19.)	538.950,94	1.336.372,02
Anticipos de clientes	(Nota 20.)	1.505.268,09	1.321.406,68
Total Pasivos corrientes		6.719.544,02	4.514.385,54
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar relacionadas LP	(Nota 35.)	7.307.690,53	4.795.757,94
Pasivo por contratos de arrendamiento LP	(Nota 16.)	12.726,63	12.726,63
Obligaciones con instituciones financieras LP	(Nota 18.)	5.982.596,25	4.739.511,44
Obligaciones por beneficios definidos	(Nota 23.)	90.375,95	65.456,51
Pasivo por impuestos diferidos	(Nota 24.)	396.605,06	178.306,20
Otros pasivos financieros no corrientes	(Nota 21.)	734.313,25	734.313,25
Total Pasivos no corrientes		14.524.307,67	10.526.071,97
Total Pasivos		21.243.851,69	15.040.457,51
Patrimonio			
Capital social	(Nota 26.)	780.800,00	780.800,00
Reservas	(Nota 27.)	195.824,78	195.824,78
Otro resultado integral	(Nota 28.)	9.588,53	24.040,56
Resultados acumulados	(Nota 29.)	1.363.955,79	1.343.090,00
Resultados del ejercicio		262.872,51	20.865,79
Total Patrimonio		2.613.041,61	2.364.621,13
Total Pasivos y Patrimonio		23.856.893,30	17.405.078,64

TOMMY CARLOS CAMILO SCHWARZKOPF PEISACH
Firmado digitalmente por
TOMMY CARLOS CAMILO
SCHWARZKOPF PEISACH
Fecha: 2024.06.20
17:16:13 -05'00'

Gerente General

Tommy Carlos Camilo Schwarzkopf
Peisach



Firmado electrónicamente por:
TERESA RUTH
ANDAGOYA RAMOS

Contadora General

Teresa Ruth Andagoya Ramos

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.
Estado de resultados del período y otros resultados integrales
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

		31-Dic-2023	31-Dic-2022
Ingresos de actividades ordinarias	(Nota 30.)	3.876.539,33	3.953.134,46
(-) Costo de ventas		-	-
Margen bruto		3.876.539,33	3.953.134,46
(-) Gastos de administración	(Nota 31.)	2.719.462,55	3.256.387,31
(-) 15% Participación trabajadores	(Nota 22.)	60.536,59	11.607,99
(-) Gastos financieros	(Nota 32.)	607.914,28	507.877,58
(-) Otros gastos	(Nota 33.)	1.393.393,37	254.295,49
Otros Ingresos	(Nota 34.)	1.247.808,22	142.812,58
Resultado antes de impuesto a las ganancias		343.040,76	65.778,67
Impuesto a las ganancias			
Impuesto a la renta corriente	(Nota 24.)	(172.292,24)	(134.417,42)
Impuesto a la renta diferido	(Nota 24.)	92.123,99	89.504,54
Resultado neto		262.872,51	20.865,79
Otro resultado integral		(14.452,03)	20.230,80
Resultado integral total		248.420,48	41.096,59

TOMMY CARLOS CAMILO
SCHWARZKOPF PEISACH
Firmado digitalmente por
TOMMY CARLOS CAMILO
SCHWARZKOPF PEISACH
Fecha: 2024.06.20
17:16:33 -05'00'

Gerente General

Tommy Carlos Camilo Schwarzkopf
Peisach



Firmado electrónicamente por:
TERESA RUTH
ANDAGOYA RAMOS

Contadora General

Teresa Ruth Andagoya Ramos

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

Estado de cambios en el patrimonio

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Capital social	Reservas	Otro resultado integral	Resultados acumulados	Resultados del ejercicio	Total
Saldo inicial	780.800,00	195.824,78	3.809,76	1.668.741,21	102.629,85	2.751.805,60
Transferencias	-	-	-	102.629,85	(102.629,85)	-
Resultado integral total	-	-	20.230,80	-	20.865,79	41.096,59
Ajustes y reclasificaciones	-	-	-	(428.281,06)	-	(428.281,06)
Saldo final al 31-Dic-2022	780.800,00	195.824,78	24.040,56	1.343.090,00	20.865,79	2.364.621,13
Saldo inicial	780.800,00	195.824,78	24.040,56	1.343.090,00	20.865,79	2.364.621,13
Transferencias	-	-	-	20.865,79	(20.865,79)	-
Resultado integral total	-	-	(14.452,03)	-	262.872,51	248.420,48
Saldo final al 31-Dic-2023	780.800,00	195.824,78	9.588,53	1.363.955,79	262.872,51	2.613.041,61

TOMMY CARLOS CAMILO SCHWARZKOPF PEISACH
Firmado digitalmente por TOMMY CARLOS CAMILO SCHWARZKOPF PEISACH
Fecha: 2024.06.20 17:16:52 -05'00'

Gerente General

Tommy Carlos Camilo Schwarzkopf Peisach



Firmado electrónicamente por:
TERESA RUTH ANDAGOYA RAMOS

Contadora General

Teresa Ruth Andagoya Ramos

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

Estado de flujos de efectivo

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	31-Dic-2023	31-Dic-2022
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	(1.199.706,68)	2.424.424,31
Efectivo pagado a proveedores	(5.146.673,20)	(6.709.788,70)
Gastos financieros	(607.914,28)	-
Otros gastos	(1.393.393,37)	(635.773,25)
Otros ingresos	1.247.808,22	-
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	(7.099.879,31)	(4.921.137,64)
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Pago por compra de propiedad, muebles y equipos	-	66.642,26
Otras entradas (salidas) de efectivo	(9.000,00)	(28.000,00)
Otros negocios	-	342.000,00
Efectivo neto provisto por actividades de inversión	(9.000,00)	380.642,26
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Otras entradas (salidas) de efectivo	2.522.400,00	3.981.474,15
Otras cuentas por pagar	-	734.313,25
Financiación por préstamos a largo plazo	7.347.092,95	817.537,57
Pagos de préstamos	(2.937.552,28)	(1.085.855,74)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	-	(23.891,98)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	6.931.940,67	4.423.577,25
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo	(176.938,64)	(116.918,13)
Efectivo al inicio del período	226.295,87	343.214,00
Efectivo al final del período	49.357,23	226.295,87

TOMMY CARLOS CAMILO SCHWARZKOPF PEISACH
Firmado digitalmente por TOMMY CARLOS CAMILO SCHWARZKOPF PEISACH
Fecha: 2024.06.20 17:17:13 -05'00'

Gerente General

Tommy Carlos Camilo Schwarzkopf Peisach



Firmado electrónicamente por:
TERESA RUTH ANDAGOYA RAMOS

Contadora General

Teresa Ruth Andagoya Ramos

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.**Conciliación del resultado neto con el efectivo neto****provisto por actividades de operación**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	31-Dic-2023	31-Dic-2022
Resultado neto	262.872,51	20.865,79
Ajustes para conciliar el resultado neto con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Depreciación propiedad, planta y equipo	83.466,27	67.851,08
Participación trabajadores	60.536,59	11.607,99
Impuesto a la renta	172.292,24	44.912,88
Impuestos diferidos	(92.124,00)	-
Ajuste por gasto amortización	55.294,70	107.645,64
Otras partidas que no generan cambios	(797.421,08)	636.372,02
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Cuentas por cobrar no relacionados	(857.492,91)	(1.295.455,78)
Cuentas por cobrar relacionados	(4.402.614,51)	(984.284,83)
Servicios y otros pagos anticipados	(1.141.260,15)	(425.687,22)
Cuentas por cobrar relacionados LP	475.059,92	(310.759,52)
Beneficios a los empleados por pagar	49.771,06	(28.664,27)
Anticipo de clientes	183.861,41	732.421,68
Otras cuentas por pagar	(143.302,85)	(89.534,71)
Disminución en otros pasivos	(962.094,68)	(3.518.447,56)
Incremento en otros activos	(46.723,83)	110.019,17
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	(7.099.879,31)	(4.921.137,64)

TOMMY CARLOS CAMILO
SCHWARZKOPF PEISACH
Firmado digitalmente por
TOMMY CARLOS CAMILO
SCHWARZKOPF PEISACH
Fecha: 2024.06.20
17:17:34 -05'00'

Gerente General

Tommy Carlos Camilo Schwarzkopf
Peisach



Firmado electrónicamente por:
TERESA RUTH
ANDAGOYA RAMOS

Contadora General

Teresa Ruth Andagoya Ramos

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1. Nombre.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

1.2. RUC.

1791774299001.

1.3. Domicilio.

Moreno Bellido E6 54 y Avenida Amazonas, Quito – Ecuador.

1.4. Forma legal.

Sociedad Anónima.

1.5. País de incorporación.

Ecuador.

1.6. Descripción de las operaciones.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A., en adelante "la Entidad" fue constituida el 19 de febrero de 2001.

Su objetivo principal es el desarrollo de actividades propias del ramo de la ingeniería civil y arquitectura, desarrollar proyectos urbanísticos, incluida su promesa y venta.

El plazo de duración de la Entidad es de 30 años contados a partir de la fecha de inscripción de la escritura de constitución en el Registro Mercantil.

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, el personal total de la Entidad alcanza 2 y 2 empleados respectivamente.

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

2. IMPORTANCIA RELATIVA.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS 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 2023 y 2022 y, a partir del año 2017 con las instrucciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros que permiten el uso de las tasas de interés de los bonos corporativos emitidos en el Ecuador para la estimación y registro de las provisiones de jubilación patronal y desahucio. La Norma de "Beneficios a empleados", vigente a partir del 1 de enero del 2016, indica que para la estimación de dichas provisiones se deben considerar las tasas de rendimiento de los bonos corporativos de alta calidad emitidos en un mercado amplio y en la misma moneda y plazo en que se liquidarán dichas provisiones.

4.2. Nuevos pronunciamientos contables.

Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2023.

Detalle	Fecha Efectiva
<u>Normas:</u>	
- NIIF 17 "Contratos de Seguros".	1 de enero de 2023
<u>Enmiendas/Modificaciones:</u>	
- 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 8 " Definición de estimaciones contables."	1 de enero de 2023
- Enmienda a la NIC 12 " Impuestos Diferidos relacionados con Activos y Pasivos que surgen de una Transacción Única."	1 de enero de 2023
- Modificaciones a la NIIF para las PYMES " Reforma Fiscal Internacional—Reglas del Modelo del Segundo Pilar"	1 de enero de 2023
- Modificaciones a la NIC 12 " Reforma Fiscal Internacional—Reglas del Modelo del Segundo Pilar"	1 de enero de 2023

NIIF 17 | “Contratos de Seguros”

Publicada en mayo 2017, reemplaza a la actual NIIF 4. La NIIF 17 “Contratos de Seguro” se aplica a: los contratos de seguro, incluyendo los contratos de reaseguro, emitidos por una entidad; contratos de reaseguro mantenidos por una entidad con determinadas excepciones; y los contratos de inversión con componentes de participación discrecional emitidos por una entidad que emite contratos de seguro. Un contrato de seguro se define como “un contrato en el que una de las partes (la emisora) acepta un riesgo de seguro significativo de la otra parte (el tenedor de la póliza), acordando compensar al tenedor si ocurre un evento futuro incierto especificado (el evento asegurado) que afecta de forma adversa al tenedor del seguro”.

En el estado de situación financiera, se requiere a una entidad que mida los contratos de seguro rentables al valor presente ajustado por el riesgo de los flujos de efectivo futuros más las ganancias no acumuladas (devengadas) por los servicios a proporcionar según el contrato.

La NIIF 17 requiere que una entidad reconozca la ganancia de un grupo de contratos de seguro a lo largo del periodo en que la entidad proporciona los servicios, y a medida que se libere la entidad del riesgo. Si un grupo de contratos contiene o se convierte en productor de pérdidas, se requiere a la entidad que reconozca de forma inmediata dichas pérdidas.

La Norma también requiere que se presenten de forma separada los ingresos de actividades ordinarias por seguros, los gastos del servicio de seguro y los gastos o ingresos financieros por seguros.

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 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. La distinción es importante porque los cambios en las estimaciones contables se aplican prospectivamente a transacciones futuras y otros eventos futuros, mientras los cambios en las políticas contables generalmente se aplican retrospectivamente a transacciones pasadas y otros eventos pasados, así como al periodo actual.

Enmienda a la NIC 12 | “ Impuesto Diferido relacionado con Activos y Pasivos que surgen de una Transacción Única”

Impuesto a la renta diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción, Las modificaciones a la NIC 12 Impuesto a la utilidad requieren que las entidades reconozcan el impuesto diferido sobre las transacciones que, en el

reconocimiento inicial, dan lugar a montos iguales de diferencias temporales gravables y deducibles.

Modificaciones a la NIIF para las PYMES | "Reforma Fiscal Internacional—Reglas del Modelo del Segundo Pilar"

Como excepción a los requerimientos de la Sección 29 "Impuesto a las ganancias", una entidad no reconocerá los activos y pasivos por impuestos diferidos relacionados con los impuestos a las ganancias del Segundo Pilar. Se deberá revelar la promulgación o promulgación sustantiva de tasas y leyes fiscales, como la legislación del Segundo Pilar, así como los gastos (ingresos) por impuestos corriente relacionados con el impuesto a las ganancias del Segundo Pilar (por separado).

Modificaciones a la NIC 12 | "Reforma Fiscal Internacional—Reglas del Modelo del Segundo Pilar"

Como excepción a los requerimientos de la Norma, una entidad no reconocerá los activos y pasivos por impuestos diferidos relacionados con los impuestos a las ganancias del Segundo Pilar. Se revelará por separado gastos (ingresos) por impuestos corrientes relacionados con el impuesto a las ganancias del Segundo Pilar, así como la información sobre activos y pasivos por impuestos diferidos relacionados con el impuesto a las ganancias del Segundo Pilar.

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
<u>Nuevas normas:</u>	
- NIIF S1 "Requisitos generales para la divulgación de información financiera relacionada con la sostenibilidad"	1 de enero de 2024, previa aprobación de cada Jurisdicción (En Ecuador la Superintendencia de Compañía no ha adoptado las mismas)
- NIIF S2 "Divulgaciones relacionadas con el clima"	
<u>Enmiendas:</u>	
- Modificaciones a la NIC 1 "Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes"	1 de enero de 2024
- Enmienda a la NIC 1 "Pasivos no corrientes con convenios."	1 de enero de 2024

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

Detalle	Fecha Efectiva
- Enmienda a la NIIF 16 " Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior Modificaciones a la NIIF 16."	1 de enero de 2024
- Modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7 " Acuerdos de financiamiento con proveedores (AFP). "	1 de enero de 2024

NIIF S1 y NIIF S2 | Normas de revelaciones de sostenibilidad de las NIIF

En junio de 2023 el Consejo de Normas Internacionales de Sostenibilidad (ISSB) a través de la Fundación IFRS publicó las dos primeras normas de revelaciones de sostenibilidad:

La NIIF S1 establece requerimientos respecto a temas de sostenibilidad que las empresas deben revelar, refiriéndose principalmente a riesgos y oportunidades relacionados a sostenibilidad que podrían afectar el rendimiento financiero, flujo efectivo, acceso a financiamiento o costos de capital a corto, mediano y largo plazo de la compañía.

La NIIF S2 se enfoca en los riesgos y oportunidades relacionados con el clima y los requerimientos de revelación respecto al impacto ambiental por parte de las entidades.

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 | " 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.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

Modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7|“ Acuerdos de financiamiento con proveedores (AFP). “

Nuevos requisitos de revelación sobre los acuerdos de financiación de proveedores (AFP), el objetivo de las estas revelaciones es proporcionar información sobre los AFP que permita a los inversores evaluar los efectos sobre los pasivos, los flujos de efectivo y la exposición al riesgo de liquidez de una entidad.

() 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, excepto por ciertas propiedades que son medidas al valor razonable tal 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. 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.

Clasificación de los activos financieros: 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:

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

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.

Costo amortizado y método de interés efectivo: 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.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

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.

Instrumentos de deuda clasificados como a FVORI: Son inicialmente medidos a su valor razonable más costos de transacción.

Posteriormente, los cambios en el valor en libros de estos instrumentos financieros como resultado de pérdidas y ganancias por diferencias de cambio, pérdidas y ganancias por deterioro, e ingresos por intereses calculados usando el método de tasa de interés efectiva son reconocidos en el resultado del período.

Los importes reconocidos en resultados son los mismos que habrían sido reconocidos en resultados si estos instrumentos financieros hubieran sido medidos a costo amortizado.

Todos los otros cambios en el valor en libros de estos instrumentos financieros son reconocidos en otro resultado integral y acumulados en la "Reserva por revalorización de inversiones" en el patrimonio.

Cuando estos instrumentos financieros son dados de baja, las ganancias o pérdidas acumuladas previamente reconocidos en otro resultado integral son reclasificadas a resultados.

Instrumentos de patrimonio designados como a FVORI: En el reconocimiento inicial, la Entidad puede realizar una elección irrevocable (sobre una base de instrumento por instrumento) para designar las inversiones en instrumentos de patrimonio como a FVORI.

La designación a FVORI no está permitida si la inversión se mantiene para negociar o si se trata de una contraprestación contingente reconocida por un adquirente en una combinación de negocios.

Un activo financiero es mantenido para negociar si:

- a) ha sido adquirido principalmente con el propósito de venderlo en el corto plazo; o
- b) en el reconocimiento inicial es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados, que la Entidad gestiona en conjunto y tiene evidencia de un patrón reciente de obtención de beneficios a corto plazo; o
- c) es un derivado (excepto un derivado que sea un contrato de garantía financiera o instrumento de cobertura designado y eficaz).

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

Las inversiones en instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en otro resultado integral "FVORI" se miden inicialmente al valor razonable más los costes de transacción.

Posteriormente, se miden a su valor razonable con ganancias y pérdidas originadas por cambios en el valor razonable reconocidas en otro resultado integral y acumuladas en la "Reserva por revalorización de inversiones" en el patrimonio.

La ganancia o pérdida acumulada no será reclasificada a resultado del año en la disposición de las inversiones de patrimonio, en cambio, se transfieren directamente a utilidades retenidas.

Los dividendos sobre estas inversiones en instrumentos de patrimonio son reconocidos en resultados cuando la Entidad tenga derecho a recibir el dividendo, sea probable que la Entidad reciba los beneficios económicos asociados con el dividendo y el importe del dividendo puede ser medido de forma fiable, a menos que el dividendo represente claramente una recuperación de parte del costo de la inversión.

Los dividendos son incluidos en otros ingresos en el estado de resultados.

Activos financieros a FVR: 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";

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

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.

Deterioro de activos financieros: 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.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

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

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

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.

Definición de incumplimiento: 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).

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

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.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

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 cuentas 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.

Baja en cuenta de los activos financieros: 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.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

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:

Clasificación como deuda o patrimonio: 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.

Instrumentos de Patrimonio: Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad luego de deducir todos sus pasivos.

Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Entidad se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

La recompra de los instrumentos de patrimonio propios de la Entidad se reconoce y deduce directamente en el patrimonio.

No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en los resultados, provenientes de la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de patrimonio propios de la Entidad.

Instrumentos compuestos: Los componentes de los instrumentos compuestos (bonos convertibles) emitidos por la Entidad se clasifican de forma separada como pasivos financieros y patrimonio de acuerdo a la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

Una opción de conversión que será cancelada a través del intercambio de un monto fijo de efectivo u otro activo financiero por un número fijo de instrumentos de patrimonio de la Entidad es un instrumento de patrimonio.

A la fecha de emisión, el valor razonable del componente pasivo es calculado utilizando

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

la tasa de interés vigente en el mercado para deudas similares no convertibles. Este monto es registrado como un pasivo sobre una base de costo amortizado usando el método del interés efectivo hasta que se extinga al momento de la conversión o a la fecha de vencimiento del instrumento.

La opción de conversión clasificada como patrimonio se determina deduciendo el monto del componente pasivo del valor razonable del instrumento compuesto como un todo. Esto es reconocido e incluido en patrimonio, neto de los efectos del impuesto a las ganancias y su medición no puede volver a ser aplicada posteriormente.

Adicionalmente, la opción de conversión clasificada como patrimonio permanecerá en el patrimonio hasta que haya sido ejercida, en cuyo caso, el saldo reconocido en el patrimonio será transferido a "Prima de acciones". Cuando la opción de conversión permanezca sin ser ejercida a la fecha de vencimiento del instrumento convertible, el saldo reconocido en el patrimonio será transferido a "Utilidades retenidas". Ninguna ganancia o pérdida será reconocida en el resultado del período al momento de la conversión o expiración de la opción de conversión.

Los costos de transacción que se relacionan con la emisión de instrumentos convertibles se asignan a los componentes del pasivo y el patrimonio en proporción a la distribución de ingresos brutos.

Los costos de transacción relacionados con el componente del patrimonio son reconocidos directamente en el patrimonio.

Los costos de transacción relacionados con el componente pasivo se incluyen en el importe en libros del componente del pasivo y son amortizados sobre la vida de los instrumentos convertibles usando el método de la tasa de interés efectiva.

Pasivos financieros: 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 al valor razonable con cambios en resultados: Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados cuando es un pasivo financiero que se mantiene para negociar, es designado al valor razonable con cambios en el resultado o es una contraprestación contingente que surge de una combinación de negocios.

Un pasivo financiero se clasifica como para negociar si:

- a) Ha sido adquirido principalmente para propósitos de su recompra a corto plazo; o
- b) Al momento del reconocimiento inicial forma parte de un portafolio de instrumentos financieros manejados por la Entidad y se tiene evidencia de un patrón actual reciente de beneficios a corto plazo; o

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

c) Es un derivado que no ha sido designado y efectivo como instrumento de cobertura o garantía financiera.

Un pasivo financiero (que no sea un pasivo financiero mantenido para negociar o una contraprestación contingente surgida de una combinación de negocios) podría también ser designado como un pasivo financiero al valor razonable con cambios en resultados al momento del reconocimiento inicial si:

a) Dicha designación elimina o reduce significativamente una incoherencia de medición o reconocimiento que pudiera surgir; o

b) El pasivo financiero forma parte de un grupo de activos o pasivos financieros o ambos, el cual es manejado y su rendimiento es evaluado sobre la base del valor razonable, de conformidad con el manejo de riesgo documentado de la Entidad o su estrategia de inversión, y la información de la Entidad es proporcionada internamente sobre dicha base; o

c) Forma parte de un contrato que contiene uno o más instrumentos implícitos, y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) permiten que todo el contrato combinado sea designado al valor razonable con cambios en los resultados.

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en los resultados se registran al valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida de las nuevas mediciones en el resultado del período.

La ganancia o pérdida neta reconocida en el resultado del período incorpora cualquier interés pagado sobre el pasivo financiero y se incluye en la partida de "otras ganancias y pérdidas".

Sin embargo, para los pasivos financieros que se designan como FVR, el importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se reconoce en otro resultado integral, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral crearían o ampliarían una asimetría contable en resultados.

El monto restante del cambio en el valor razonable del pasivo se reconoce en resultados.

Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito de un pasivo financiero que se reconocen en otro resultado integral no se reclasifican posteriormente a resultados, en su lugar, se transfieren a "Utilidades retenidas" una vez que se da de baja el pasivo financiero.

Las ganancias o pérdidas en contratos de garantía financiera emitidos por la Entidad que son designados como FVR son reconocidos en resultados.

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.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

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.

Contrato de garantía financiera: Un contrato de garantía financiera es un contrato que requiere que el emisor haga pagos específicos para rembolsar al titular por cualquier pérdida que incurra debido al incumplimiento por parte del deudor en hacer los pagos en la fecha determinada de conformidad con los términos de un instrumento de deuda.

Los contratos de garantía financiera emitidos por la Entidad se miden inicialmente a su valor razonable, y si no son designados como instrumentos financieros al valor razonable con cambios en los resultados, se miden posteriormente al mayor entre:

a) El importe de la obligación según el contrato determinado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF); y

b) El importe inicialmente reconocido menos, cuando sea apropiado, la amortización acumulada reconocida de acuerdo con las políticas de reconocimiento de ingresos ordinarios.

Ganancias y pérdidas por diferencias de cambio: Para los pasivos financieros que están denominados en una moneda extranjera y se miden al costo amortizado al final de cada período de reporte, las pérdidas y ganancias en moneda extranjera se determinan con base en el costo amortizado de los instrumentos.

Estas ganancias y pérdidas en moneda extranjera se reconocen en la partida "Otras pérdidas y ganancias", para pasivos financieros que no forman parte de una relación de cobertura designada.

Para aquellos que están designados como instrumentos de cobertura de riesgo de moneda extranjera, las ganancias y pérdidas se reconocen en otro resultado integral y se acumulan en un componente separado del patrimonio.

El valor razonable de los pasivos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final del período sobre el que se informa.

Para los pasivos financieros que se miden a FVR, el componente de moneda extranjera forma parte de las ganancias o pérdidas del valor razonable y se reconoce en resultados para los pasivos financieros que no forman parte de una relación de cobertura designada.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

Baja en cuentas de un pasivo financiero: 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.

Instrumentos financieros derivados:

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se suscribe el contrato del derivado y posteriormente son remedidos a su valor razonable al cierre de cada periodo de reporte.

La ganancia o pérdida resultante se reconoce inmediatamente en resultados, a menos que el derivado esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso la oportunidad del reconocimiento en resultados dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

Derivados implícitos: Los derivados implícitos en contratos anfitriones que no sean activos financieros dentro del alcance de NIIF 9 son tratados como derivados separados cuando cumplen la definición de un derivado, sus riesgos y características no están relacionados estrechamente con los correspondientes a los contratos anfitriones y los contratos anfitriones no son medidos a FVR.

Los derivados implícitos en contratos híbridos que contienen un anfitrión dentro del alcance de NIIF 9 no son separados. El contrato híbrido en su totalidad se clasifica y mide posteriormente ya sea a costo amortizado o a FVR, según sea apropiado.

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. Otros activos no financieros.

En este grupo contable se registra los anticipos entregados a terceros o pagos

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

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.

4.11. Propiedades, planta y equipo.

En este grupo contable se registra todo bien tangible (incluyendo plantas productoras) adquiridos para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos, si, y sólo si: es probable que la Entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

Medición inicial: las propiedades, planta y equipo, se miden al costo, el cual incluye el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

Medición posterior: los terrenos y edificios se miden por su valor revaluado, que es su valor razonable en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido. Las otras clases de propiedades, planta y equipos se miden al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Las revaluaciones se harán con suficiente regularidad (cada tres o cinco años o en la fecha en la cual la Administración cuente con información de cambios significativos en el valor razonable de dichos activos), para asegurar que el importe en libros, en todo momento, no difiera significativamente del que podría determinarse utilizando el valor razonable al final del período sobre el que se informa.

Las ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de las propiedades, planta y equipo se incluirán en los otros resultados integrales del período en que surjan, cuando se reduzca el importe en libros de un activo como consecuencia de una revaluación.

Las pérdidas se reconocerán en otro resultado integral en la medida en que existiera saldo acreedor en el superávit de revaluación en relación con ese activo, en caso de ser insuficiente, dicha pérdida se registrará como un gasto del período.

Método de depreciación: los activos empiezan a depreciarse cuando están 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.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

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

Detalle	Vida útil (Años)	% Valor residual
Inmuebles (excepto terrenos)	44 - 10	21%
Maquinaria, equipo e instalaciones	17	10%
Equipo de computación	3	cero (*)
Vehículos, equipo de transporte y caminero móvil	5	cero (*)

(*) 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, planta y equipo: Una partida de propiedades, planta y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se esperan beneficios económicos futuros del activo a través de su utilización continuada o venta.

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

4.12. 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.

Medición inicial: 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.

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.

4.13. Activos intangibles.

En este grupo contable se registra todo bien sin apariencia física que es susceptible de ser separado o escindido de la entidad y vendido, transferido, dado en explotación, arrendado o intercambiado, ya sea individualmente o junto con un contrato, o surge de derechos contractuales o de otros derechos de tipo legal, con independencia de que esos derechos sean transferibles o separables de la entidad o de otros derechos y obligaciones, si, y sólo si: es probable que los beneficios económicos futuros que se han atribuido al mismo fluyan a la entidad; y el costo del activo puede ser medido de forma fiable.

Medición inicial: los activos intangibles se miden a su costo, el cual incluye: el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.

Medición posterior: los activos intangibles se miden por su costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

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

La amortización 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
Software	3-1	cero (*)

(*) 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 activos intangibles: Un activo intangible se da de baja al momento de su disposición, o cuando no se esperan beneficios económicos futuros de su uso o disposición.

Las ganancias o pérdidas que surgen de la baja en libros de un activo intangible, medidas como la diferencia entre los ingresos netos provenientes de la venta y el importe en libros del activo se reconocen en el resultado del período al momento en que el activo es dado de baja.

4.14. Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles sin incluir la plusvalía.

Al final de cada período sobre el cual se informa, la Entidad evalúa los importes en

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro de valor.

En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (de haber alguna).

Cuando el activo no genera flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, la Entidad calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo.

Cuando se identifica una base razonable y consistente de distribución, los activos comunes son también asignados a las unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de ventas y el valor en uso.

Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados del valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros.

Si el importe recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) calculado es menor que su importe en libros, el importe en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable.

Las pérdidas por deterioro de valor se reconocen inmediatamente en el resultado del período, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro de valor como una disminución en la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro de valor es revertida posteriormente, el importe en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el importe en libros incrementado no excede el importe en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro de valor para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores.

El reverso de una pérdida por deterioro de valor es reconocido automáticamente en el resultado del período, salvo si el activo correspondiente se registra al monto revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro de valor se maneja como un aumento en la revaluación.

4.15. Costos por préstamos.

Los costos por préstamos atribuidos directamente a la adquisición, construcción o producción de activos aptos, los cuales constituyen activos que requieren de un período de tiempo sustancial para su uso o venta, son sumados al costo de estos activos hasta el momento en que estén sustancialmente listos para su uso o venta.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

Los intereses ganados en inversiones temporales de préstamos recibidos por activos aptos, cuyos desembolsos se encuentran pendientes de ser efectuados, se deducen de los costos por préstamos a ser capitalizados.

Todos los otros costos por préstamos son reconocidos en resultados durante el período en que se incurren.

4.16. Arrendamientos.

Cuando la Entidad es arrendatario: reconoce un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de comienzo de todos los arrendamientos, exceptuando aquellos que se consideren de corto plazo o de activos de bajo valor.

En el Estado de situación financiera se reconoce por separado los activos por derechos de uso y los pasivos por arrendamiento clasificados entre partidas corrientes y no corrientes.

En el Estado de resultados del período y otros resultados integrales se reconoce por separado las depreciaciones provenientes de los activos por derecho de uso y los costos financieros provenientes de los pasivos por arrendamientos.

En el Estado de flujos de efectivo se clasifica los pagos del pasivo por arrendamiento como parte de las actividades de financiamiento, los pagos de intereses provenientes de los pasivos por arrendamiento como parte de las actividades de operación y los pagos por arrendamiento a corto plazo, pagos por arrendamientos de activos subyacentes de bajo valor y los pagos por arrendamiento variables como parte de las actividades de operación.

Cuando la Entidad es arrendador: Los activos mantenidos bajo arrendamientos financieros se reconocen como activos de la Entidad a su valor razonable, al inicio del arrendamiento, o si éste es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento.

El pasivo correspondiente se incluye en el estado de situación financiera como una obligación bajo arrendamiento financiero.

Los gastos financieros son cargados directamente a resultados, a menos que pudieran ser directamente atribuibles a activos aptos, en cuyo caso son capitalizados conforme a la política general de La Entidad para los costos por préstamos.

Los arrendamientos operativos se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de los beneficios del arrendamiento para el usuario.

Las cuotas contingentes por arrendamiento se reconocen como gastos en los períodos en los que sean incurridos.

En caso de que se reciban incentivos por arrendamientos operativos, dichos incentivos

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

se reconocerán como pasivos. El beneficio acumulado de los incentivos se reconoce como una reducción del gasto por concepto de alquiler sobre la base de línea recta, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de los beneficios del arrendamiento para el usuario.

4.17. Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos.

La Entidad mide sus inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos al costo.

Los dividendos procedentes de una subsidiaria, asociada o negocio conjunto se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.

4.18. 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.

Impuesto corriente: 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 impositivos o deducibles en años futuros, y que excluye partidas que nunca serán impositivos 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 diferidos: Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los Estados Financieros y sus bases fiscales.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles.

Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias surgen del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la utilidad gravable (tributaria) ni la contable.

Además, los pasivos por impuesto diferido no se reconocen si la diferencia temporal surge del reconocimiento inicial de la plusvalía.

Se debe reconocer un pasivo por impuesto diferido por diferencias temporarias imponibles relacionadas con inversiones en subsidiarias y asociadas, y participaciones en negocios conjuntos, a excepción de aquellos en los que la Entidad es capaz de controlar el reverso de la diferencia temporal y cuando exista la posibilidad de que ésta no pueda revertirse en un futuro cercano.

Los activos por impuesto diferido que surgen de las diferencias temporarias deducibles asociadas con dichas inversiones y participaciones son únicamente reconocidos, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de una utilidad gravable (tributaria) futura contra las que cargar esas diferencias temporarias y cuando exista la posibilidad de que éstas puedan revertirse en un futuro cercano.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

Con el propósito de medir los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos para propiedades de inversión que se miden usando el modelo de valor razonable, el valor en libros de dichas propiedades se presume que se recuperará completamente a través de la venta, a menos que la presunción sea rebatida.

La presunción es rebatida cuando la propiedad de inversión es depreciable y se

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es consumir sustancialmente todos los beneficios económicos que genera la propiedad de inversión en el tiempo, y no a través de la venta.

La Entidad compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Entidad tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

Debido a que el impuesto a la renta es determinado y pagado por cada Entidad de manera individual, en los Estados Financieros, la Entidad no compensa activos por impuestos diferidos de una Entidad, con pasivos por impuestos diferidos de otra Entidad.

4.19. Provisiones.

Se reconocen cuando la Entidad tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Entidad tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

4.20. Beneficios a empleados.

Pasivos corrientes: en este grupo contable se registran las obligaciones presentes con empleados como beneficios sociales (décimo tercer y cuarto sueldo, vacaciones, etc.); obligaciones con el IESS y participación a trabajadores. Se miden a su valor nominal y se reconocen en los resultados del período en el que se generan.

Pasivos no corrientes: en este grupo contable se registran los planes de beneficios a empleados post empleo como jubilación patronal y desahucio. Se reconocen y miden sobre la base de cálculos actuariales, estimados por un perito independiente, inscrito y calificados en la Superintendencia de Compañías y Valores aplicando el método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente de la obligación futura.

La tasa utilizada para descontar las obligaciones de beneficios post-empleo (tanto financiadas como no) se determinará utilizando como referencia los rendimientos del

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

mercado, al final del período sobre el que se informa, correspondientes a las emisiones de bonos u obligaciones empresariales de alta calidad. En monedas para las cuales no exista un mercado amplio para bonos empresariales de alta calidad, se utilizarán los rendimientos de mercado (al final del período de presentación) de los bonos gubernamentales denominados en esa moneda.

El costo de los servicios presentes o pasados y costo financiero, son reconocidos en los resultados del período en el que se generan; las nuevas mediciones del pasivo por beneficios definidos se denominan ganancias y pérdidas actuariales y son reconocidos como partidas que no se reclasificarán al resultado del período en Otros Resultados Integrales.

Participación a trabajadores: El cálculo de la participación a trabajadores se realiza de acuerdo a las disposiciones legales vigentes; representa el 15% sobre la utilidad contable de la Entidad antes de liquidar el impuesto a la renta y se reconoce en los resultados del período.

Beneficios de terminación: Los pasivos por beneficios de terminación, se reconocen cuando la Entidad ya no pueda retirar una oferta del beneficio de terminación o cuando la Entidad reconoce cualquier costo de reestructuración relacionado, lo que ocurra primero.

4.21. Patrimonio.

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

Reservas: 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

Otros resultados integrales: en este grupo contable se registran los efectos netos por revaluaciones a valor de mercado de activos financieros medidos a su valor razonable; propiedades, planta y equipo; activos intangibles y otros (ganancia o pérdida actuarial).

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

4.22. 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:

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

Paso 1 - Identificación de contratos con clientes: 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.

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

Paso 3 - Determinación del precio de la transacción: 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.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

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.

4.23. 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.

4.24. 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.

4.25. 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.

4.26. 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.

4.27. Reclasificaciones.

Ciertas cifras presentadas al 31 de diciembre de 2022 han sido reclasificadas para efectos comparativos en la presentación de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2023.

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

En la aplicación de las políticas contables, la Administración está obligada a efectuar juicios

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

(que no sean los que involucren 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 si 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.

Aumento significativo del riesgo de crédito: 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.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

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.

Impuestos diferidos: al final de cada período contable se evalúa el valor a reconocer como activos por impuestos diferidos en la medida que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal, a través de su compensación con el pago de impuestos fiscales futuros.

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:

Deterioro de activos financieros: 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.

Vidas útiles y valores residuales: 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.

Valor razonable de activos y pasivos: 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.

Provisiones para obligaciones por beneficios definidos: El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento.

Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

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.

Riesgo de liquidez: 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.

Riesgo de mercado: 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:

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

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-2023	31-Dic-2022
Caja		3.000,00	4.000,00
Bancos		46.357,23	222.295,87
Total	(1)	49.357,23	226.295,87

(1) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no existen importes de efectivo y equivalentes de efectivo que se encuentren restringidos para el uso de la Entidad.

8. AF A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		31-Dic-2023	31-Dic-2022
Homelaw Asesores Legales Inmobiliarios S.A.		40.400,00	40.400,00
Servicios de Administración Servihabitats US S.A.		799,00	799,00
Total	(1)	41.199,00	41.199,00

(1) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, las inversiones se encuentran registradas y valoradas al costo histórico.

9. CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		31-Dic-2023	31-Dic-2022
Cientes locales	(1)	1.004.106,40	240.883,73
Otras cuentas por cobrar		2.468.559,75	2.373.669,51
Cuentas por cobrar SRI		-	620,00
Total		3.472.666,15	2.615.173,24

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

- (1) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el período de crédito medio en las ventas es de 30 días. No se cobran intereses sobre los saldos pendientes.

Considerando la solvencia de los deudores y el comportamiento histórico de la cobranza, la Entidad ha estimado que el deterioro de valor de cuentas por cobrar determinado al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es suficiente.

El movimiento del deterioro de valor de cuentas por cobrar, fue como sigue:

	31-Dic-2023	31-Dic-2022
Saldo inicial	-	(271.863,30)
(Reversión del año)	-	271.863,30
Total	-	-

10. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2023	31-Dic-2022
Bienes Raíces e Inversiones de Capital Brikapital S.A.	37.000,00	28.000,00
Total	37.000,00	28.000,00

11. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		31-Dic-2023	31-Dic-2022
Anticipo a proveedores	(1)	1.326.662,89	492.842,74
Otros anticipos	(2)	307.440,00	-
Total		1.634.102,89	492.842,74

- (1) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, corresponde a los pagos anticipados efectuados por licencias, desarrollo y mantenimiento de aplicaciones e infraestructura tecnológica.
- (2) Al 31 de diciembre de 2023, los anticipos entregados a los Fideicomisos corresponden principalmente a fondos destinados específicamente para la adquisición de departamentos.

12. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

	31-Dic-2023	31-Dic-2022
Casabaca (1)	-	30.000,00
Provisión de intereses generados	194.015,93	5.750,60
Total	194.015,93	35.750,60

(1) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, corresponde a intereses generados por la compra de vehículo diferido.

13. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2023	31-Dic-2022
Costo	1.756.218,56	1.756.218,56
Depreciación acumulada	(486.126,02)	(402.659,75)
Total	1.270.092,54	1.353.558,81

	31-Dic-2023	31-Dic-2022
<u>Clasificación:</u>		
Terrenos	301.549,92	301.549,92
Inmuebles (excepto terrenos)	814.083,35	855.525,96
Maquinaria, equipo e instalaciones	62.845,28	74.051,45
Equipo de computación	-	49,24
Vehículos, equipo de transporte y caminero móvil	91.613,99	122.382,24
Total	1.270.092,54	1.353.558,81

ESPACIO EN BLANCO

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

El movimiento de las propiedades, planta y equipo, fue como sigue:

Al 31 de diciembre de 2022:

	Terrenos	Inmuebles (excepto terrenos)	Maquinaria, equipo e instalaciones	Equipo de computación	Vehículos, equipo de transporte y caminero móvil	Total
<u>Al 31 de diciembre de 2021</u>	301.549,92	896.968,57	85.259,00	935,57	186.489,59	1.471.202,65
<u>Costo</u>						
Ventas	-	-	-	-	(70.000,00)	(70.000,00)
Subtotal	-	-	-	-	(70.000,00)	(70.000,00)
<u>Depreciación</u>						
Gasto	-	(41.442,61)	(11.207,55)	(886,33)	(30.779,57)	(84.316,06)
Ventas	-	-	-	-	36.672,22	36.672,22
Subtotal	-	(41.442,61)	(11.207,55)	(886,33)	5.892,65	(47.643,84)
<u>Deterioro</u>						
Subtotal	-	-	-	-	-	-
<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>	301.549,92	855.525,96	74.051,45	49,24	122.382,24	1.353.558,81

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

Al 31 de diciembre de 2023:

	Terrenos	Inmuebles (excepto terrenos)	Maquinaria, equipo e instalaciones	Equipo de computación	Vehículos, equipo de transporte y caminero móvil	Total
<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>	301.549,92	855.525,96	74.051,45	49,24	122.382,24	1.353.558,81
<u>Costo</u>						
Subtotal	-	-	-	-	-	-
<u>Depreciación</u>						
Gasto	-	(41.442,61)	(11.206,17)	(49,24)	(30.768,25)	(83.466,27)
Subtotal	-	(41.442,61)	(11.206,17)	(49,24)	(30.768,25)	(83.466,27)
<u>Deterioro</u>						
Subtotal	-	-	-	-	-	-
<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>	301.549,92	814.083,35	62.845,28	-	91.613,99	1.270.092,54

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

14. PROPIEDAD DE INVERSIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2023	31-Dic-2022
Costo	500.000,00	500.000,00
Total	500.000,00	500.000,00

- (1) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, incluye US\$ 500.00,00 que corresponde al Edificio He Parc.

La Entidad tomando en cuenta que están realizando el proceso de auditoría externa de la empresa Uribe & Schwarzkopf S.A., mediante la presente informamos que es criterio de la Administración, en base a su mejor saber y entender sobre las condiciones de las Propiedades de Inversiones, su ubicación y su productividad, que el valor registrado en libros corresponde de manera conservadora con el valor razonable de los mismos.

15. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2023	31-Dic-2022
Costo	333.060,23	333.060,23
Depreciación acumulada	(333.060,23)	(277.765,53)
Total	-	55.294,70

	31-Dic-2023	31-Dic-2022
<u>Clasificación:</u>		
Software (1)	-	55.294,70
Total	-	55.294,70

- (1) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, corresponde principalmente al ERP SAP BUSSINESS ONE SEIDOR.

El movimiento de los activos intangibles, fue como sigue:

	31-Dic-2023	31-Dic-2022
Saldo inicial	55.294,70	162.940,34
Amortización del año	(55.294,70)	(107.645,64)
Total	-	55.294,70

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

16. ACTIVOS POR DERECHO DE USO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2023	31-Dic-2022
Costo	69.356,03	69.356,03
Depreciación acumulada	(57.796,70)	(57.796,70)
Total	11.559,33	11.559,33

	31-Dic-2023	31-Dic-2022
<u>Clasificación:</u>		
Inmuebles (excepto terrenos)	11.559,33	11.559,33
Total	11.559,33	11.559,33

El resumen del pasivo por arrendamiento, fue como sigue:

	31-Dic-2023	31-Dic-2022
Pasivos por arriendo de derecho de uso	12.726,63	12.726,63
Total	12.726,63	12.726,63

	31-Dic-2023	31-Dic-2022
<u>Clasificación:</u>		
No corriente	12.726,63	12.726,63
Total	12.726,63	12.726,63

Un detalle de los pasivos por contratos de arrendamiento, fue como sigue:

	31-Dic-2023	31-Dic-2022
<u>Casa Moreno Belindo: 8,50% de interés nominal anual y vencimiento en junio de 2023.</u>	12.726,63	12.726,63
Total	12.726,63	12.726,63

17. CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2023	31-Dic-2022
Proveedores locales	718.672,18	300.337,89
Otras cuentas por pagar	64.558,79	7.833,16
Total	(1) 783.230,97	308.171,05

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

- (1) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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 30 días. La mayoría de los proveedores no cargan costos financieros, 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.

18. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2023	31-Dic-2022
Tarjetas de crédito	115.748,14	185.292,27
Préstamos bancarios	9.368.596,25	4.889.511,44
Total	9.484.344,39	5.074.803,71
	31-Dic-2023	31-Dic-2022
<u>Clasificación:</u>		
Corriente	3.501.748,14	335.292,27
No corriente	5.982.596,25	4.739.511,44
Total	9.484.344,39	5.074.803,71

Un detalle de los préstamos bancarios, fue como sigue:

	31-Dic-2023	31-Dic-2022
<u>Banco de la Producción S.A. PRODUBANCO:</u>		
Operación No. CAR10100769107000: con una tasa de interés nominal anual del 10,60% y vencimiento en agosto de 2026.	966.417,17	-
Operación No. CAR10100779625000: con una tasa de interés nominal anual del 10,50% y vencimiento en octubre de 2024.	1.700.000,00	-
<u>Banco Bolivariano C.A.:</u>		
Operación No. 0500031596: con una tasa de interés nominal anual del 8,91% y vencimiento en octubre de 2027.	2.021.503,29	2.298.537,21
Operación No. 364719: con una tasa de interés nominal anual del 10,36% y vencimiento en mayo de 2028.	2.994.675,79	-

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

	31-Dic-2023	31-Dic-2022
<u>Banco Internacional S.A.:</u>		
Operación No. 730955003: con una tasa de interés nominal anual del 7,23% y vencimiento en marzo de 2027.	-	2.440.974,23
<u>Banco Amazonas S.A.:</u>		
Letras de cambio a favor de ARVALJO S.A., con vencimiento en noviembre de 2024.	1.686.000,00	-
Letras de cambio a favor de INMOBILIARIA VENTURA S.A. INMOVENSA, con vencimiento en junio de 2023.	-	150.000,00
Total	9.368.596,25	4.889.511,44

19. OTRAS PROVISIONES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2023	31-Dic-2022
Honorarios administrativos	500.000,00	1.300.000,00
Otras provisiones	38.950,94	36.372,02
Total	538.950,94	1.336.372,02
	31-Dic-2023	31-Dic-2022
<u>Clasificación:</u>		
Corriente	538.950,94	1.336.372,02
Total	538.950,94	1.336.372,02

(1) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, comprenden principalmente a las provisiones de para gastos de MIRACIELO S.A.

20. ANTICIPOS DE CLIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2023	31-Dic-2022
Anticipo de clientes	1.049.707,24	870.200,00
BIENES RAICES E INVERSIONES DE CAPITALBRIKAPITAL S.A.	37.060,85	32.706,68
Wilson Rojas	418.500,00	418.500,00
Total	1.505.268,09	1.321.406,68

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

21. OTROS PASIVOS FINANCIEROS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2023	31-Dic-2022
Cxp Finance Venture	734.313,25	734.313,25
Total	734.313,25	734.313,25

22. BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS POR PAGAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2023	31-Dic-2022
Sueldos por pagar	43.231,10	3.290,92
Obligaciones con el IESS	7.128,00	2.970,83
Décimo tercer sueldo por pagar	2.500,01	833,33
Décimo cuarto sueldo por pagar	187,50	177,10
Vacaciones	24.030,64	8.426,02
15% Participación utilidades	60.536,59	11.607,99
Total	137.613,84	27.306,19

El movimiento del 15% participación utilidades, fue como sigue:

	31-Dic-2023	31-Dic-2022
Saldo inicial	11.607,99	17.156,67
Provisión del año	60.536,59	11.607,99
Reclasificación	(11.607,99)	(17.156,67)
Total	60.536,59	11.607,99

23. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2023	31-Dic-2022
Jubilación patronal	54.710,21	42.988,49
Desahucio	35.665,74	22.468,02
Total	90.375,95	65.456,51

Jubilación patronal: De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte y cinco años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

	31-Dic-2023	31-Dic-2022
Saldo inicial	42.988,49	51.964,72
Costo de los servicios del período corriente	5.109,33	7.338,20
Costo por intereses	2.584,24	1.558,64
Ganancias actuariales	764,42	2.584,43
Pérdidas actuariales	3.263,73	(20.457,50)
Total	54.710,21	42.988,49

Bonificación por desahucio: De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Entidad entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de bonificación por desahucio fueron como sigue:

	31-Dic-2023	31-Dic-2022
Saldo inicial	22.468,02	22.119,08
Costo de los servicios del período corriente	1.256,82	1.964,50
Costo por intereses	1.517,01	742,17
Ganancias actuariales	10.692,87	-
Pérdidas actuariales	(268,98)	(2.357,73)
Total	35.665,74	22.468,02

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados por un actuario independiente al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada.

Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios.

Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan en el Estado de resultados del período y otros resultados integrales.

Los supuestos actuariales utilizados para propósitos de los cálculos actuariales fueron los siguientes:

	31-Dic-2023	31-Dic-2022
Tasa de descuento	5,88%	6,00%
Tasa de incremento salarial	5,08%	2,50%
Tasa de rotación promedio	0,00%	0,00%
	SENPLADES año	SENPLADES año
Tabla de mortalidad e invalidez	2008	2008

El análisis de sensibilidad detallado a continuación se ha desarrollado en base a los cambios razonablemente posibles que se produzcan al final del período de referencia de los respectivos supuestos.

	Jubilación patronal	Desahucio
Variación OBD (tasa de descuento - 0.5%) en US\$ dólares	58.320,00	35.665,74
Impacto % en el OBD (tasa de descuento - 0.5%)	5,38%	5,38%
Variación OBD (tasa de descuento + 0.5%) en US\$ dólares	51.339,30	35.665,74
Impacto % en el OBD (tasa de descuento + 0.5%)	6,38%	6,38%
Variación OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%) en US\$ dólares	58.333,52	35.665,74
Impacto % en el OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%)	5,50%	0,50%
Variación OBD (tasa de incremento salarial - 0.5%) en US\$ dólares	51.296,25	35.665,74
Impacto % en el OBD (tasa de incremento salarial - 0.5%)	4,50%	(0,50%)

24. IMPUESTOS.

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

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

	31-Dic-2023	31-Dic-2022
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
Crédito tributario IVA	3.761,03	197,95
Crédito tributario IR	34.434,83	149.539,40
Total	38.195,86	149.737,35

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

	31-Dic-2023	31-Dic-2022
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio	172.292,24	134.417,42
Retenciones por pagar IR	35.454,39	8.018,59
Retenciones por pagar IVA	-	8.750,49
Ingreso su propia descripción	16.220,75	43.791,49
Total	223.967,38	194.977,99

Conciliación Tributaria: La conciliación del impuesto a las ganancias calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a las ganancias afectado a operaciones, fue como sigue:

	31-Dic-2023	31-Dic-2022
Resultado antes de impuesto a la renta y participación a trabajadores	403.577,35	77.386,66
(-) 15% Participación a trabajadores	(60.536,59)	(11.607,99)
(=) Resultado antes de impuesto a la renta	343.040,76	65.778,67
(-) Ingresos exentos	(1.246.746,00)	(124.203,80)
(+) Gastos no deducibles	1.592.874,21	577.464,25
(+/-) Otras partidas conciliatorias	-	18.630,57
(=) Base imponible (Pérdida tributaria)	689.168,97	537.669,69
(=) Saldo de utilidad gravable	689.168,97	537.669,69
Tarifa normal	25,00%	25,00%
(=) Impuesto causado con tarifa normal	172.292,24	134.417,42
(=) Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	172.292,24	134.417,42

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

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

	31-Dic-2023	31-Dic-2022
Saldo inicial	15.121,98	87.433,05
(+) Impuesto a la renta corriente	(172.292,24)	(134.417,42)
Crédito tributario por retenciones en la fuente	19.447,47	62.106,35
Total	(137.722,79)	15.121,98

Impuestos diferidos:

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

	31-Dic-2023	31-Dic-2022
<u>Activos por impuestos diferidos:</u>		
Por VNR de inventarios	566.883,92	262.690,92
Por provisiones de jubilación patronal y desahucio	21.799,60	15.569,74
Por activos por derecho de uso	291,83	291,83
Total	588.975,35	278.552,49

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

	31-Dic-2023	31-Dic-2022
<u>Pasivos por impuestos diferidos:</u>		
Costo Amortizado	395.810,67	84.123,67
Activos Fijos	-	93.388,13
Desahucio	794,39	794,40
Total	396.605,06	178.306,20

El movimiento de los activos por impuestos diferidos, fue como sigue:

	31-Dic-2023	31-Dic-2022
Saldo inicial	278.552,49	150.010,90
Generados en el año	310.422,86	130.978,97
Recuperados en el año	-	(2.437,38)
Total	588.975,35	278.552,49

El movimiento de los pasivos por impuestos diferidos, fue como sigue:

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

	31-Dic-2023	31-Dic-2022
Saldo inicial	178.306,20	139.269,15
Generados en el año	311.687,00	39.087,44
Recuperados en el año	-	(50,39)
Liquidados en el año	(93.388,14)	-
Total	396.605,06	178.306,20

La conciliación de la tasa efectiva, fue como sigue:

	31-Dic-2023	31-Dic-2022
Resultado antes de impuesto a la renta y participación a trabajadores	343.040,76	65.778,67
(-) Ingresos exentos	(1.246.746,00)	(124.203,80)
(+) Gastos no deducibles	1.592.874,21	577.464,25
(-) Deducciones adicionales	-	-
(+/-) Otras partidas conciliatorias	-	18.630,57
(+/-) Generación y/o reversión de diferencias temporarias	-	-
Impuesto a la renta calculado	172.292,24	134.417,42
Tasa legal	25,00%	25,00%
(-) Ingresos exentos	(90,859902)%	(47,21)%
(+) Gastos no deducibles	116,08%	219,47%
(-) Deducciones adicionales	- %	%
(+/-) Otras partidas conciliatorias	- %	7,08%
(+/-) Generación y/o reversión de diferencias temporarias	- %	%
Efecto de impuesto mínimo	0,50%	2,04%
Tasa efectiva	50,72%	206,38%

25. REFORMAS TRIBUTARIAS

Ley Orgánica para Impulsar la Economía Violeta

El 10 de enero de 2023, la Asamblea Nacional aprobó la Ley Orgánica para Impulsar la Economía Violeta, la misma que fue publicada en el primer suplemento del Registro Oficial No. 234 del 20 de enero de 2023, con el objetivo de eliminar brechas y tratos discriminatorios que impidan a la mujer participar a nivel laboral, profesional, educativo, económico, social y político. Para que las empresas incrementen la participación de las mujeres en el mercado laboral esta Ley contempla el siguiente incentivo tributario:

- Hasta un 140% adicional de deducibilidad de gastos por remuneraciones y beneficios sociales sobre los que se aporte al IESS por la creación de nuevas plazas de trabajo para la contratación de mujeres, según su permanencia durante el respectivo ejercicio:

Meses consecutivos	Deducción adicional
6	100%
7	120%
8	130%
10	140%

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

- Se podrá gozar de este incentivo tributario por hasta 3 ejercicios fiscales de acuerdo con el porcentaje de creación de nuevas plazas de trabajo para mujeres.

% de la nómina total	Duración del incentivo
10% y el 25%	12 meses
25,01% y el 50%	34 meses
Mayor al 50%	36 meses

Las condiciones para acceder a este incentivo constan en la misma Ley y también en el Decreto Ejecutivo No. 928 del 20 de noviembre de 2023 que contiene el Reglamento a la Ley Orgánica para Impulsar la Economía Violeta, el mismo que fue publicado en el segundo suplemento del Registro Oficial 444 del 24 de noviembre de 2023.

Decreto Ley Orgánica de Fortalecimiento de la Economía Familiar

El 17 de mayo de 2023, luego de haber disuelto la Asamblea Nacional a través de la figura conocida como “muerte cruzada”, el Presidente de la República emitió el Decreto Ley Orgánica de Fortalecimiento de la Economía Familiar, el mismo que recibió dictamen favorable (No. 1-23-UE/23) de la Corte Constitucional el 16 de junio de 2023 y se procedió a su publicación en el Suplemento del Registro Oficial 335 de 20 de junio de 2023.

Entre las principales reformas que trajo esta ley se encuentran las siguientes:

a) Reformas al impuesto a la renta de personas naturales

- A partir del ejercicio 2023, inclusive, las personas naturales podrán aplicar una mayor rebaja de su impuesto a la renta por concepto de gastos personales propios y de sus cargas familiares.
- La rebaja aplicable será equivalente al 18% del menor valor entre los gastos personales declarados en el respectivo ejercicio fiscal; y, el valor de la canasta familiar básica multiplicado por la cantidad de canastas que le corresponda, según el número de sus cargas familiares.
- Para el cálculo, se utiliza el valor de la canasta básica familiar al mes de enero del ejercicio respecto al que se liquida el impuesto, para enero de 2023 es US\$764,71.
- Se sustituye la tabla anterior de impuesto a la renta para personas naturales.

b) Reformas al RIMPE

- Se permite que los taxistas puedan acogerse al RIMPE.
- Se agregan como exclusiones del RIMPE los comisionistas, quienes se dediquen al arrendamiento de bienes muebles e inmuebles, los artesanos y quienes producen o importan bienes y/o prestan servicios gravados con ICE.
- A partir del ejercicio 2024, se aplicará una tabla progresiva para los contribuyentes calificados como Negocios Populares (quienes perciban ingresos anuales de hasta USD \$20.000,00).

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

- No se realizarán retenciones por impuesto a la renta ni IVA a los sujetos pasivos que constituyan negocios populares a partir del 1 de julio de 2023.
- A los emprendedores sujetos al RIMPE se les retendrá impuesto a la renta e IVA, a menos que, dichos pagos se realicen vía tarjetas de crédito, débito, convenios de recaudación o de débito, u otros medios electrónicos de pago. Esta disposición se eliminó en diciembre de 2023 a través de la Ley Orgánica de Eficiencia Económica y Generación de Empleo.
- Los negocios populares y emprendedores sujetos al RIMPE no se encuentran obligados a actuar como agentes de retención.
- Los negocios populares podrán, a su elección, emitir notas de venta o facturas electrónicas (a partir del 1 de julio de 2023).
- Los emprendedores deberán gravar con IVA las transferencias de bienes, derechos y servicios gravados, en tanto que las transferencias de bienes, derechos y servicios prestados por negocios populares estarán gravadas con IVA 0%.

c) Creación del impuesto único a los operadores de pronósticos deportivos.

- Se crea el impuesto a la renta único para los operadores de pronósticos deportivos, que inicialmente se dispuso empezaría a regir el 1 de enero de 2024, sin embargo, mediante la Ley Orgánica de Eficiencia Económica y Generación de Empleo (diciembre de 2023), se dispuso que su vigencia sería a partir del 1 de julio de 2024.
- Grava los ingresos percibidos por operadores de pronósticos deportivos, a través de internet o cualquier otro medio, y los premios obtenidos por los beneficiarios de los pronósticos.
- Este impuesto tiene una tarifa impositiva del 15%
- Se concede un año plazo a las entidades de control para regular la actividad de los operadores de pronósticos deportivos.

d) Otras modificaciones a normas tributarias

- A partir del 1 de julio de 2023, se pasó a gravar con tarifa 12% a los espectáculos públicos.
- Se incluye una norma en el Código Tributario por la cual, la información tributaria pasa a tener carácter de reservada (vigente a partir del 1 de julio de 2023).

e) Reglamento para la aplicación de la LEFAM

El 15 de septiembre de 2023, el Presidente de la República emitió el Decreto Ejecutivo 876 que contiene la reglamentación para la aplicación del Decreto Ley de Fortalecimiento de la Economía Familiar, entre las principales disposiciones, destacan las siguientes:

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

- Se introducen normas para la aplicación de la rebaja por cargas familiares en el impuesto a la renta de personas naturales.
- Se establece el procedimiento que deben seguir los empleadores para calcular la retención de impuesto a la renta de sus trabajadores, considerando la proyección de gastos personales.
- Se modifica la fecha de declaración y pago de impuestos de los contribuyentes especiales, del 9, se pasa al 11 de cada mes.
- Se establece la posibilidad de deducir la pérdida generada en la venta de cartera y créditos comerciales entre no relacionadas, dentro de un límite equivalente a tres veces la tasa activa referencial del Banco Central del Ecuador (de aplicarse un descuento mayor, el exceso será no deducible).
- Se regula la aplicación de la reducción de la tarifa de impuesto a la renta para los contribuyentes que reinviertan sus utilidades en programas deportivos, culturales, de investigación científica responsable o de desarrollo tecnológico.
- Se elimina el catastro referencial de contribuyentes RIMPE (consecuentemente, se deberá atender a lo que señale el certificado del RUC).
- Se elimina la norma que dispone que para efectos tributarios, se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos en el RIMPE.
- Se introducen nuevas normas relacionadas con los procesos de control y obligaciones tributarias del sector minero.
- Se definen cuáles son las actividades de pronósticos deportivos sujetas al nuevo régimen impositivo único.

Decreto Ley de Urgencia Económica de Creación del Impuesto Redimible a las Botellas Plásticas No Retornables

El 18 de septiembre de 2023, la Corte Constitucional emitió un dictamen favorable para la expedición del Decreto Ley de Urgencia Económica de Creación del Impuesto Redimible a las Botellas Plásticas No Retornables (IRBP), el cual fue publicado en el Quinto Suplemento del Registro Oficial 401 de 21 de septiembre de 2023.

El Decreto-Ley tiene como propósito llenar el vacío normativo que se iba a producir desde el 1 de enero de 2024, como consecuencia de la emisión de la sentencia No. 58-11-IN/22 de 12 de enero de 2022, que declaró la inconstitucionalidad por la forma y con efectos diferidos, de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, norma que creó el IRBP en el año 2011. Con este Decreto Ley, se reinstituye el IRBP, con una estructura muy semejante a la del impuesto actualmente vigente:

- El hecho generador se produce al embotellar bebidas en botellas plásticas PET no retornables que se utilicen para contener bebidas alcohólicas, no alcohólicas, gaseosas, no gaseosas y agua. En el caso de las bebidas importadas bajo régimen de consumo, el hecho generador del impuesto será su desaduanización.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

- La base imponible se calcula multiplicando dos centavos de dólar (0,02 USD) por el número de unidades embotelladas o importadas.
- El valor del impuesto será devuelto en su totalidad únicamente a recicladores y transformadores, conforme lo disponga la certificación emitida en conjunto entre el ente rector de la producción y el ente rector en materia ambiental.
- El valor del impuesto será devuelto en su totalidad únicamente a recicladores y transformadores, conforme lo disponga la certificación emitida en conjunto entre el ente rector de la producción y el ente rector en materia ambiental.
- Están exentos de este impuesto los productos lácteos y medicamentos embotellados o importados en botellas de plástico PET no retornables.
- El impuesto no puede ser considerado gasto deducible para la liquidación del impuesto a la renta.

Reformas en materia de precios de transferencia

En septiembre de 2023 el Servicio de Rentas Internas, mediante Resolución Nro. NAC-DGERCGC23-00000025, reformó las normas que regulan el contenido del anexo de operaciones con partes relacionadas y al informe integral de precios de transferencia.

En la Resolución Nro. NAC-DGERCGC15-00000455 se efectúan principalmente las siguientes reformas:

- Se disminuye el umbral para el cumplimiento del deber de presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia, mismo que pasa de USD 15.000.000,00 USD 10.000.000,00.
- Se detallan de forma más amplia la excepciones a las operaciones no contempladas y se agrega un nuevo literal en el que se incluye un listado de condiciones a las excepciones de operaciones con partes relacionadas locales.
- Adicionalmente, se incluye la prohibición de presentar un nuevo informe de precios de transferencia respecto de un ejercicio fiscal en el cual la Administración Tributaria esté en ejercicio o haya ejercido su facultad determinadora.

Asimismo, se reforma la Resolución Nro. NAC-DGERCGC16-00000532, con respecto a las normas técnicas para la aplicación del régimen de precios de transferencia y la prelación en la utilización de los métodos para aplicar el principio de plena competencia.

Ampliación de la vigencia de la Ley de Fomento Ambiental hasta el 31 de diciembre de 2024

En noviembre de 2023 la Corte Constitucional del Ecuador, mediante auto de verificación dictado dentro del caso 58-11-IN y acumulados, resolvió modular los efectos de la sentencia dictada el 12 de enero de 2022, para ampliar el plazo de vigencia de las normas que hasta la fecha siguen reguladas por la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, hasta el 31 de diciembre de 2024.

En su auto de verificación, la Corte Constitucional reconoce que de las materias reguladas dentro de la Ley de Fomento Ambiental, hay algunas que ya han sido reemplazadas con nueva; pero advierte que existen otras que no han sido sustituidas, derogadas o reformadas por otros cuerpos normativos. Así, para evitar el grave vacío impositivo que produciría que la declaratoria de inconstitucionalidad surta efectos desde el 1 de enero de 2024 (como originalmente estaba previsto), y considerando el corto tiempo que tiene el nuevo Presidente y el nuevo órgano legislativo para adoptar las medidas que consideren adecuadas, la Corte Constitucional decidió ampliar el plazo de vigencia de las normas que hasta la presente fecha continúan siendo reguladas por la Ley de Fomento Ambiental, hasta el 31 de diciembre de 2024.

Entre las normas más relevantes que se mantendrán en vigencia durante este período, se encuentran aquella que regulan el crédito tributario del impuesto a la salida de divisas pagado en la importación de materia prima, insumos y bienes en procesos productivos y las disposiciones relativas a los supuestos en que se produce el hecho generador del ISD de forma presuntiva, entre otros

Ley Orgánica de Eficiencia Económica y Generación de Empleo

El 20 de diciembre de 2023, en el Suplemento del Registro Oficial 461, se publicó la Ley Orgánica de Eficiencia Económica y Generación de Empleo, las principales modificaciones que esta Ley introduce son las siguientes:

a) Reformas al impuesto a la renta de sociedades

- Régimen de autoretención para grandes contribuyentes. - se establece un régimen de autoretención para grandes contribuyentes, que deberá aplicarse de forma mensual sobre el total de los ingresos gravados. El porcentaje de retención específico será el fijado por el SRI en función de la tasa impositiva efectiva aplicable según su actividad económica. Como consecuencia de la incorporación del régimen de autoretención, a los grandes contribuyentes se les dejará de realizar la retención en la fuente, excepto en aquellas operaciones que realicen con el Estado y sus instituciones (gobierno central, GAD's empresas públicas, órganos desconcentrados, IESS).
- Disminución del umbral para la bancarización. - se establece como nuevo umbral para la bancarización, la suma de US \$500. Toda transacción superior a ese monto debe realizarse obligatoriamente por el sistema financiero para que el gasto asociado sea deducible.
- Régimen de estabilidad tributaria. - se introduce un régimen de estabilidad tributaria al que puede acogerse cualquier contribuyente, respecto al régimen general de impuesto a la renta por un plazo de 5 años a cambio del incremento de la tarifa que le corresponda más 2% durante la vigencia de esta figura. Para acogerse al régimen, el contribuyente debe cumplir por lo menos, con la tasa impositiva efectiva del sector al que pertenezca.
- Régimen de Compañía Foránea Controlada (CFC). - se define por CFC a la sociedad que tenga un beneficiario final residente en Ecuador con una participación efectiva igual o mayor al 25%, que tenga una tasa efectiva de impuesto a la renta inferior al 60% de la

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

que aplica Ecuador o cuya tasa aplicable sea desconocida. Al aplicar el régimen CFC se le atribuyen las rentas pasivas de la sociedad CFC al beneficiario final residente en Ecuador. Las rentas CFC se deben declarar por el beneficiario final en su declaración de impuesto a la renta, y serán gravables en el período en que se generen, aunque no se distribuyan.

- Exoneración para usuarios y operadores de zonas francas. - se introduce una nueva exoneración de impuesto a la renta por 5 años para los operadores o usuarios de zonas francas. A partir del sexto año, aplicarán una tarifa del 15%. Los usuarios y operadores de zonas francas no pagarán IVA sobre los bienes que introduzcan al país.
- Exoneración de impuesto a la renta para nuevas inversiones productivas enfocadas en la transición hacia la generación de energías renovables no convencionales y la producción, industrialización, transporte, abastecimiento y comercialización de gas natural e hidrógeno verde. - se introduce una exoneración de impuesto a la renta por 10 años, desde la generación de ingresos atribuibles a la nueva inversión.
- Exoneración para proyectos turísticos. - se incorpora una exoneración por siete años para proyectos de inversión en el sector turístico que inviertan al menos US \$100.000 en el primer año, de los cuales, un mínimo del 10% deberá destinarse al turismo rural.
- Reducción de la tarifa de impuesto a la renta por reinversión de utilidades. - se amplía este beneficio para sujetos pasivos que reinviertan sus utilidades en el Ecuador para proyectos o programas de atención a personas con discapacidad.
- Deducción adicional del gasto de sueldos y salarios por generación de nuevas plazas de trabajo: se incluye:
 - i. El beneficio de deducción adicional del 50% del gasto de sueldos y salarios por la contratación de jóvenes entre 18 y 29 años, y de personas obligadas al pago de pensiones alimenticias. La deducción será del 75% si los jóvenes contratados son graduados de universidades o institutos superiores públicos.
 - ii. Se incluye una deducción del 75% adicional del gasto de sueldos y salarios de personas contratadas en el sector de construcción y agricultura.
 - iii. Se crea una nueva deducción adicional del 75% del gasto de sueldos y salarios por la contratación de personas que hayan sido sancionadas con penas privativa de libertad o de sus cónyuges o parientes de hecho. La deducción será del 50% si se tratara de personas privadas de libertad sin sentencia ejecutoriada.
- Deducción de gastos de promoción y publicidad. - se incluyen nuevos beneficiarios tales como entidades sin fines de lucro centradas en: i) atención de personas con discapacidad, ii) atención de personas con enfermedades catastróficas, huérfanas o raras; ii) cuidado y defensa de animales; iv) defensa y protección de niños y niñas y adolescentes; v) construcción de soluciones habitacionales de emergencia; vi) donaciones a la Policía Nacional para equipamiento y suministros, entre otros.
- Eliminación de exención de la aplicación del régimen de precios de transferencia. - se

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

elimina la exención de la aplicación del régimen de precios de transferencia para sociedades que tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables, no tengan operaciones con contrapartes residentes en paraísos fiscales o regímenes preferentes, y no mantengan suscrito con el Estado contratos para la exploración y explotación de recursos naturales no renovables.

b) Reformas al impuesto a la renta de personas naturales

- Residencia fiscal temporal. - Se incorpora un régimen especial de residencial fiscal temporal con una duración de 5 años, para personas naturales que no hayan adquirido anteriormente la condición de residentes fiscales ecuatorianos y que no hayan mantenido esa residencia en ningún momento previo a la vigencia de la ley. Para acogerse al régimen deberán efectuar una inversión de al menos US \$150.000 y permanecer en el Ecuador por 5 años, o contar con ingresos probados que no sean de fuente ecuatoriana de por lo menos US \$2.500 mensuales y afiliarse al IESS. Este tipo de residente fiscal solo pagará impuesto a la renta sobre sus ingresos de fuente ecuatoriana.
- Ampliación del límite de gastos personales para discapacitados. - Se amplía el límite de la rebaja de gastos personales a la que pueden acceder las personas con discapacidad o las personas a cargo de personas con discapacidad: podrán tomar como rebaja el menor valor entre el 18% de sus gastos declarados del ejercicio o el valor de la canasta básica familiar multiplicado por 100.

c) Reformas en materia de sanciones

- Sanción por falta de entrega de comprobantes de venta o por falta de transmisión de comprobantes de venta. - la sanción pasa a ser una multa de 1 a 30 salarios básicos unificados (el SRI deberá regular la aplicación de la sanción).
- Sanción por ocultamiento patrimonial de activos en el exterior. - la multa aplicable pasa del 1% al 2% del valor de los activos o ingresos no declarados.
- Sanción por no cumplir con requerimientos de información. - se incrementa hasta 10 remuneraciones básicas la sanción que podrá imponer el SRI por falta de entrega de información requerida por la autoridad. Para las instituciones financieras que no entreguen información, la sanción podrá ser de hasta 500 remuneraciones básicas.
- Clausura. - se establece la posibilidad de clausurar no solo establecimientos físicos, sino además establecimientos electrónicos (mediante la inhabilitación del sitio web o el bloqueo de la dirección IP).

d) Reformas en materia de IVA

- Devolución de IVA para proyectos inmobiliarios. - el IVA en compras, generado en la construcción de proyectos inmobiliarios será susceptible de devolución en un tiempo no mayor a 90 días, sin intereses.
- IVA pagado en servicios de renting, arrendamiento mercantil o leasing de vehículos 100% eléctricos o de otras tecnologías con emisión 0. - para vehículos destinados al transporte

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

público, comercial o cuenta propia, se establece el derecho al reintegro de ese IVA en 90 días sin intereses.

e) Reformas al RIMPE

- Tabla progresiva para RIMPE negocios populares. - se incorpora una tarifa progresiva aplicable a los contribuyentes pertenecientes al régimen RIMPE negocios populares, con un impuesto a pagar que va de US \$0 a US\$60 al año.
- Eliminación de la exención de retenciones en la fuente sobre pagos a emprendedores RIMPE cuando los pagos se realizan con medios de pago electrónicos. - se elimina la exención y todo pago a un emprendedor RIMPE estará sujeto a retención, la misma que constituye crédito tributario para el emprendedor.

f) Régimen de remisión de intereses, multas y recargos

- Remisión general. - se establece un régimen de remisión de intereses, multas y recargos de tributos administrados por el SRI. Para acogerse al régimen, el pago del capital de la obligación debe hacerse en 150 días desde la publicación de la ley. Posteriormente, en enero de 2024 en la Ley Orgánica de Competitividad Energética se reformó esta disposición y se amplió el plazo hasta el 31 de julio de 2024 para el caso de los tributos administrados por el SRI.
- RIMPE Negocios Populares. - Se establece una condonación del pago de US \$60 a los contribuyentes del régimen RIMPE, aplicable para el ejercicio 2022.
- Remisión en los GAD's. - Los GAD's y sus empresas públicas, agencias e instituciones adscritas podrán disponer la remisión de intereses, multas y recargos de sus tributos, incluido el impuesto al rodaje, mediante ordenanza, en el plazo de 45 días. El pago debe hacerse en 150 días desde la publicación de la ley sin perjuicio de cuándo se publique la ordenanza.
- Remisión de intereses, multas y recargos adeudados a la ANT, Servicio Público para Accidentes de Tránsito y Prefecturas. - aplicarán la remisión de intereses, multas y recargos de sus tributos que se recaudan junto con el impuesto a la propiedad vehicular. Para ello deben emitir normativa en 45 días. El pago debe hacerse en 150 días desde la publicación de la Ley, sin perjuicio de cuándo se publique la normativa específica
- Remisión de intereses y recargos de créditos educativos. - se dispone la remisión del 100% de intereses y recargos de obligaciones de créditos educativos y convenios de pago, derivados de créditos concedidos por el IECE o cualquier otra institución pública, el IFTH, la SENESCYT o que se hubieren gestionado por la banca con fondos públicos.
- Se deroga la Disposición General Sexta de la Ley Orgánica de Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal tras la pandemia COVID-19, que establece remisiones y descuentos sobre intereses y recargos en procesos determinativos tributarios.
- Mediante una reforma a la Ley de Fomento Productivo se elimina la limitación de no poder acogerse a remisiones futuras por 10 años para quienes se acogieron a remisión de intereses, multas y recargos establecidos en la Ley de Fomento Productivo.

g) Reformas en materia de ISD

- La exoneración de ISD en pagos de financiamiento externo, se amplía a cualquier otro tipo de instrumento financiero o jurídico que permita la entrada de remesas para operaciones en el Ecuador, destinadas al financiamiento de vivienda, microcrédito o inversiones en derechos representativos de capital o inversiones productivas.
- Se aclara que la exoneración de ISD aplica al pago de todo el capital sin importar la tasa de interés fijada.
- Se amplía la exención de ISD al pago de rendimientos financieros generados por fondos administrados o fondos colectivos de inversión.

h) Reformas al COPCI

- Inversión nueva. - se modifica al concepto de inversión nueva, para que sea obligatorio generar nuevas plazas de trabajo.
- Contratos de inversión. - se modifican algunas reglas relativas a los contratos de inversión: se establece la obligación del ente rector de las finanzas públicas de emitir su dictamen respecto a los contratos de inversión, en un plazo máximo de 60 días y se establece el silencio administrativo positivo a favor del solicitante. Se elimina la exoneración de IVA a importaciones de materias primas, insumos y bienes de capital para proyectos de inversión amparados por contratos de inversión.
- Nuevo régimen de Zonas Francas. - se incorpora un nuevo régimen de zonas francas, se establecen las zonas francas multiempresariales. Se introduce como actividades permitidas en zonas francas a: i) las actividades industriales de bienes; ii) industriales de servicios; y, iii) comercial logística.
- Base imponible de derechos arancelarios: se incluye nuevamente como parte de la base imponible de los derechos arancelarios al flete (transporte).

Modificación de la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) para el año 2024

En enero de 2023, el ex Presidente Guillermo Lasso expidió el Decreto Ejecutivo No. 643, el cual estableció una reducción gradual de la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD). Esta disposición contemplaba la disminución de la tarifa del 4% hasta llegar a la tarifa del 2%, que debía empezar a aplicarse a partir del 1 de enero de 2024.

En diciembre de 2023, el Presidente de la República, Daniel Noboa Azín, expidió el Decreto Ejecutivo No. 98 (R. O. -S1No 467 del 29 de diciembre de 2023), que reforma el Decreto Ejecutivo No. 643, referente a la reducción progresiva a la tarifa del ISD. En esta reforma se establece que la tarifa del ISD aplicable hasta el 31 de diciembre de 2024 será de 3.50%.

26. CAPITAL SOCIAL.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el capital social es de US\$ 780.800,00 y está constituido por 780.800 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles, autorizadas, suscritas y en circulación con un valor nominal de US\$ 1,00 cada una.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

27. 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 este 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.

28. OTRO RESULTADO INTEGRAL.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, corresponde al superávit por revaluación de propiedades, planta y equipos y a las nuevas mediciones de los planes de pensiones de beneficios definidos neto de impuestos diferidos.

29. RESULTADOS ACUMULADOS.

Utilidades acumuladas: Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el saldo de esta cuenta está a disposición de los Accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, como la re-liquidación de impuestos u otros.

30. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2023	31-Dic-2022
Venta de bienes	68.391,02	-
Prestación de servicios	3.535.278,94	3.609.900,83
Otros ingresos de actividades ordinarias	252.260,37	159.646,68
Alquiler o arriendos	20.609,00	183.586,95
Total	3.876.539,33	3.953.134,46

31. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2023	31-Dic-2022
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	236.000,00	159.015,36
Beneficios sociales, indemnizaciones y otras remuneraciones	36.181,70	22.527,38
Aportes a la seguridad social	48.332,80	32.566,32
Honorarios, comisiones y dietas a personas natural	690.614,30	725.907,55
Arrendamientos	54.044,00	1.043,48
Mantenimiento y reparaciones	169.569,76	117.476,34
Combustibles y lubricantes	34.588,06	35.738,61
Promoción y publicidad	218.340,38	188.269,16

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

	31-Dic-2023	31-Dic-2022
Suministros, materiales y repuestos	8.064,07	20.798,91
Transporte	19.838,91	22.006,40
Jubilación patronal	7.693,57	8.896,84
Desahucio	2.773,83	2.706,67
Deterioro cuentas por cobrar	11.760,00	5.695,59
Otras provisiones	500.000,00	1.300.000,00
Seguros y reaseguros (primas y cesiones)	7.203,38	5.278,36
Gastos de gestión	17.079,74	19.691,49
Impuestos, contribuciones y otros	89.543,94	74.946,23
Gastos de viaje	44.949,36	56.891,18
IVA que se carga al costo o gasto	-	571,13
Depreciaciones PPE	83.466,27	94.237,96
Amortizaciones	55.260,27	107.645,64
Servicios públicos	5.757,47	5.440,33
Pagos por otros servicios	320,00	320,00
Pagos por otros bienes	1.250,93	-
Otros gastos	162.054,69	160.321,04
Gasto planes de beneficios a empleados	4.358,93	1.484,27
Notarios y registradores de la propiedad o mercantiles	11.734,27	5.004,11
Retenciones asumidas	63.188,36	-
Licencias	135.493,56	58.788,28
Depreciaciones de inversiones	-	23.118,68
Total	2.719.462,55	3.256.387,31

32. GASTOS FINANCIEROS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2023	31-Dic-2022
Intereses bancarios	517.479,64	413.679,04
Intereses terceros	25.103,89	38.955,39
Comisiones obligaciones financieras	65.330,75	49.047,13
Intereses Reportos	-	4.000,00
Gastos financieros de los activos por derecho de uso	-	2.196,02
Total	607.914,28	507.877,58

33. OTROS GASTOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

	31-Dic-2023	31-Dic-2022
Pérdida en venta de activos	1.205.012,00	178.307,23
Perdida en Inversiones en Asociadas		
/Subsidiarias y otras	180.080,00	65.645,00
Intereses Tributarios	2.921,94	8.693,83
Mora créditos	952,60	1.175,59
Interés Financiamiento	4.426,83	473,84
Total	1.393.393,37	254.295,49

34. OTROS INGRESOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2023	31-Dic-2022
Utilidad en venta de activos	-	14.976,99
Intereses financieros	1.062,22	3.631,79
Otros ingresos	1.246.746,00	124.203,80
Total	1.247.808,22	142.812,58

35. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

	31-Dic-2023	31-Dic-2022
Fideicomiso Qorner	925,07	925,07
Fideicomiso Botánico	517.464,21	585.989,21
Inmobiliaria Ventrúa S.A. INMOVENSA	-	26.349,99
Tommy Carlos Camilo Schwarzkopf Peisach	-	1.102.485,40
Joseph Samuel Schwarzkopf Tello	135.252,58	287.520,91
Fideicomiso Shyris 18	-	41.258,10
Fideicomiso Mercantil Oceana	450.731,43	1.612.687,01
Fideicomiso Aqua	18.975,43	21.462,23
Fideicomiso US - Ruta Viva	-	942,66
Servicios De Administracion Servihabitat US S.A.	-	1.999,99
Signia S.A.	56.918,92	56.918,92
Reembolso de gastos	-	1.933,06
Fideicomiso Inmobiliario OH	2.564.464,28	
Fideicomiso Epiq	1.691.500,00	
Fideicomiso Yoo Guayaquil	273.397,53	
Fideicomiso Casole	13.770,07	
Fideicomiso Inmobiliario Plazole	1.000,00	
Bodegas Insideus S.A.S.	30.000,00	
Costo amortizado de cuentas por cobrar	(614.498,00)	
Constructora Constelite S.A.	29.000,00	-

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

	31-Dic-2023	31-Dic-2022
Fideicomiso Catalina Aldaz	31.072,93	-
Fideicomiso Inmobiliario 12 Parc	34.956,22	-
Fideicomiso Cumbaya Park	140.154,42	-
Fideicomiso Inmobiliario Bay Park	25.156,20	-
Fideicomiso Inmobiliario OH	14.456,86	-
Fideicomiso Inmobiliario Tola Grande	790,00	-
Fideicomiso Inmobiliario Yoo Quito	10.949,95	-
Fideicomiso Magnolia	453.474,00	-
Fideicomiso Mercantil Gaia	38.026,39	-
Fideicomiso Mercantil Metropolitan	182.783,98	-
Fideicomiso Mercantil Sorelina	44.783,99	-
Fideicomiso Parque Real	748.489,28	-
Fideicomiso Plaza Us	14.008,91	-
Fideicomiso Qanvas	873.175,98	-
Fideicomiso Qapital	1.000.330,79	-
Fideicomiso Qondesa	33.037,13	-
Fideicomiso YG	369,36	-
Inmobiliaria Inmoexpress S.A.	1.634.708,73	-
Total	10.449.626,64	3.740.472,55

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

	31-Dic-2023	31-Dic-2022
BUISSTOP S. A	1.676.386,99	1.876.437,22
Constructora Constelite S.A.	-	30.241,18
Deterioro de activos financieros	(289.318,89)	(277.558,89)
Costo amortizado de cuentas por cobrar	(1.641.277,67)	(1.050.763,67)
Cosmopolitan-Suites Inmobiliaria S.A.	2.846,95	55.462,29
Fideicomiso Catalina Aldaz	4.166,66	35.239,59
Fideicomiso Cumbaya Park	5.968,53	146.122,95
Fideicomiso Inmobiliario 12 Parc	109.249,59	100.057,12
Fideicomiso Inmobiliario Bay Park	-	25.156,20
Fideicomiso Inmobiliario OH	56.000,00	14.028,99
Fideicomiso Inmobiliario One	29.661,58	34.661,58
Fideicomiso Inmobiliario Park Quito	5.672,87	5.672,87
Fideicomiso Inmobiliario Tola Grande	1.496,32	1.372,40
Fideicomiso Inmobiliario Yoo Quito	116.800,00	127.749,95
Fideicomiso Magnolia	318.110,20	771.868,60
Fideicomiso Mercantil Gaia	42.415,08	38.026,39
Fideicomiso Mercantil Metropolitan	59.628,59	208.712,57
Fideicomiso Mercantil Sorelina	67.507,64	47.197,54
Fideicomiso Parque Real	-	748.489,28
Fideicomiso Plaza Us	-	14.008,91
Fideicomiso Qanvas	55.000,00	873.175,98
Fideicomiso Qapital	117.810,26	1.100.467,06

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

	31-Dic-2023	31-Dic-2022
Fideicomiso Qondesa	1.075.500,03	1.101.081,23
Fideicomiso San Jose	4.163,59	1.206,79
Fideicomiso Us - Mupi	7.754,44	7.754,44
Inmobiliaria Inmoexpress S.A.	-	1.840.773,39
Fideicomiso Yoo Guayaquil	944.350,70	-
Fideicomiso Botanico	16.000,00	-
Tommy Carlos Camilo Schwarzkopf Peisach	1.245.914,98	-
Joseph Samuel Schwarzkopf Tello	219.785,99	-
Fideicomiso Shyris 18	31.900,28	-
Fideicomiso Mercantil Oceana	1.096.500,00	-
Fideicomiso Aqua	20.000,00	-
Fideicomiso US - Ruta Viva	28.487,07	-
Servicios De Administracion Servihabitats US S.A.	141.620,60	-
Total	5.570.102,38	7.876.641,96

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

	31-Dic-2023	31-Dic-2022
Miracielo S.A.		(236.580,83)
Fideicomiso Shyris 18		(215.900,00)
Fideicomiso Epiq		(60.837,51)
ARVALJO S.A.		(459.347,32)
EDIFICIO BRISTOL		(1.037,01)
Cuenta por Pagar funcionarios y/o empleados	(28.764,66)	(17.156,67)
Total	(28.764,66)	(990.859,34)

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

	31-Dic-2023	31-Dic-2022
Proyectos Terrabank	(5.755.782,38)	(3.431.353,89)
Costo amortizado en cuentas por pagar	1.583.240,64	336.494,64
Bienes Raíces e Inversiones de Capital Brikapital S.A.	(8.960,68)	(8.960,68)
Ecotrgua S.A.	(101.570,00)	(101.570,00)
Fideicomiso Qanvas	(600.000,00)	(600.000,00)
Fideicomiso Qorner	(311.670,03)	(311.670,03)
Fideicomiso Us - Mupi	(185.889,48)	(185.889,48)
Homelaw Asesores Legales Inmobiliarios S.A.	(186.298,98)	(73.298,98)
Inmobiliaria Ventura S.A. Inmovensa	(71.263,20)	(330.406,55)
Servicios De Administracion Servihabitats Us S.A.	(89.102,97)	(89.102,97)
Constelite S.A.	(46.018,88)	-
Fideicomiso Cumbaya Park	(152.800,00)	-

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

	31-Dic-2023	31-Dic-2022
Fideicomiso Us - Ruta Viva	(73.753,21)	-
Fideicomiso Yoo Guayaquil	(729.330,79)	-
Arvaljo S.A.	(71.347,32)	-
Edificio Bristol	(1.037,01)	-
Fideicomiso Shyris 18	(42.400,00)	-
Fideicomiso Epiq	(60.837,51)	-
Bodegas Insideus S.A.S.	(15.000,00)	-
Tommy Carlos Camilo Schwarzkopf Peisach	(3.186,40)	-
Joseph Samuel Schwarzkopf Tello	(100.000,00)	-
Uribe Y Schwarzkopf Ingenieros Y Arquitectos S.A.	(284.682,33)	-
Total	(7.307.690,53)	(4.795.757,94)

36. CONTRATOS.

A continuación, se detalla un resumen de los principales contratos celebrados por la Entidad con sus clientes, proveedores y terceros vigentes al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

El 18 octubre de 2022 la compañía Uribe & Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S.A; reconocen la actuación de la compañía FODEVAL administradora de Fondos y Fideicomisos mismo que fue constituido como mecanismo jurídico del PROYECTO a partir del Fideicomiso BOTANICO.

A los 09 días de marzo de 2022 comparecen las partes del Fideicomiso Qapital y Uribe & Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S.A; en el cual se realiza un préstamo por \$25.000.

A los 09 días de marzo de 2022 comparecen las partes del Fideicomiso Qapital y Uribe & Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S.A; en el cual se realiza un préstamo por \$25.000.

El 01 de junio de 2023 comparecen Bienes Raíces e Inversiones de Capital Brikapital S.A. (Arrendador) y Uribe & Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S.A. (Arrendatario); en el cual el arrendador da en arrendamiento el local de restaurante del inmueble situado en E12 ISABEL La Católica - N29-279, parroquia Mariscal Sucre, Barrio La Floresta.

A los 28 días de enero de 2023 comparecen Inversión Y Desarrollo Invede S.A. (Arrendador) y Uribe & Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S.A. (Arrendatario); en el cual la arrendadora asigna a la Arrendataria la tenencia del espacio que integra el Centro Comercial "Mali El Jardín", ubicado en el segundo nivel, con una superficie medida entre ejes aproximadamente de hasta doce metros cuadrados X uno coma ochenta (12 m2), individualizado como STAND.

A los 23 días de agosto de 2023 comparecen Inmodiamante S.A. (Arrendador) y Uribe & Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S.A. (Arrendatario); en el cual la arrendadora asigna y ésta acepta, el uso del espacio que en el Centro Comercial Scala Shopping está ubicado en la Planta Baja, conformado por un área de tres metros por dos metros cuadrados (3.00 x 2.00), signado con el número uno cero cero tres (1003) en el plano del Centro Comercial.

El 01 de febrero de 2023 comparece la compañía Uribe & Schwarzkopf Ingenieros y

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

Arquitectos S.A., quien contrata a Impacto Ecuador CIA. LTDA., para acompañar la implementación de un laboratorio de emprendimientos, el cual fomentará una cultura de diseño, emprendimiento e innovación para una ciudad más sostenible, denominado Lab Urbano Sostenible.

El 25 de abril de 2023 comparece el Fideicomiso Mercantil Oceana, quien contrata a compañía Uribe & Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S.A., para que realice una campaña publicitaria especial para Facebook, Google Ads y Hubspot, que beneficiará directamente a la promoción del PROYECTO INMOBILIARIO.

37. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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.

38. SANCIONES

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros: 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 2023 y 2022.

De otras autoridades administrativas: 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 2023 y 2022.

39. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Entre el 31 de diciembre de 2023 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.

40. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los Estados Financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2023 han sido aprobados por la Administración de la Entidad el 09 de abril de 2024 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.

TOMMY CARLOS CAMILO SCHWARZKOPF PEISACH
Firmado digitalmente por TOMMY CARLOS CAMILO SCHWARZKOPF PEISACH
Fecha: 2024.06.20 17:18:47 -05'00'

Gerente General

Tommy Carlos Camilo Schwarzkopf Peisach



Firmado electrónicamente por:
TERESA RUTH ANDAGOYA RAMOS

Contadora General

Teresa Ruth Andagoya Ramos

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de **URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.:**

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, el 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).

Fundamento 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.

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 la *Norma Internacional 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.
- 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 **URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS 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 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.
27 de abril de 2023.

ABALTAUDIT AUDITORES & CONSULTORES CIA. LTDA.

Firma miembro de la red de empresas asociadas ABALT.
RNAE: 1215



Héctor Vizúete V.

Socio

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A

ESTADOS FINANCIEROS

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

Al 31 de diciembre de 2022

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A

Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022

Contenido:

Página

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

7

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.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A**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.)	226.295,87	343.214,00
AF a valor razonable con cambios en resultados	(Nota 8.)	41.199,00	-
Cuentas por cobrar no relacionados	(Nota 9.)	2.614.553,24	1.319.097,46
Cuentas por cobrar relacionados	(Nota 37.)	3.740.472,55	9.742.512,42
Otros activos financieros	(Nota 10.)	-	383.199,00
Servicios y otros pagos anticipados	(Nota 11.)	492.842,74	67.155,52
Activos por impuestos corrientes	(Nota 24.)	150.357,35	272.166,01
Otros activos no financieros	(Nota 12.)	30.000,00	18.210,51
Total Activos corrientes		7.295.720,75	12.145.554,92
Activos no corrientes			
Propiedades, planta y equipo	(Nota 13.)	1.353.558,81	1.470.684,07
Propiedad de inversión	(Nota 14.)	500.000,00	500.000,00
Activos intangibles distintos de la plusvalía	(Nota 15.)	55.294,70	162.940,34
Activos por derecho de uso	(Nota 16.)	17.309,93	34.678,01
Activos por impuestos diferidos	(Nota 24.)	278.552,49	150.010,90
Cuentas por cobrar relacionados LP	(Nota 37.)	7.876.641,96	1.318.598,32
Otros activos financieros no corrientes	(Nota 10.)	28.000,00	-
Total Activos no corrientes		10.109.357,89	3.636.911,64
Total Activos		17.405.078,64	15.782.466,56

Gerente General

Tommy Schwarzkopf
URIBE Y SCHWARZKOPF
INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

Contadora

Teresa Andagoya
URIBE Y SCHWARZKOPF
INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A**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 17.)	308.171,05	618.930,57
Cuentas por pagar relacionadas	(Nota 37.)	990.859,34	4.509.306,90
Obligaciones con instituciones financieras	(Nota 18.)	335.292,27	1.421.148,01
Pasivos por impuestos corrientes	(Nota 24.)	194.977,99	150.095,28
Beneficios a los empleados por pagar	(Nota 22.)	27.306,19	44.362,47
Otras provisiones	(Nota 19.)	1.336.372,02	700.000,00
Anticipos de clientes	(Nota 20.)	1.321.406,68	588.985,00
Total Pasivos corrientes		4.514.385,54	8.032.828,23
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar no relacionados LP	(Nota 17.)	-	825.887,30
Cuentas por pagar relacionadas LP	(Nota 37.)	4.795.757,94	-
Pasivo por contratos de arrendamiento LP	(Nota 16.)	12.726,63	36.618,61
Obligaciones con instituciones financieras LP	(Nota 18.)	4.739.511,44	3.921.973,87
Obligaciones por beneficios definidos	(Nota 23.)	65.456,51	74.083,80
Pasivo por impuestos diferidos	(Nota 24.)	178.306,20	139.269,15
Otros pasivos financieros no corrientes	(Nota 21.)	734.313,25	-
Total Pasivos no corrientes		10.526.071,97	4.997.832,73
Total Pasivos		15.040.457,51	13.030.660,96
Patrimonio			
Capital social	(Nota 26.)	780.800,00	780.800,00
Reservas	(Nota 27.)	195.824,78	195.824,78
Otro resultado integral	(Nota 28.)	24.040,56	3.809,76
Resultados acumulados	(Nota 29.)	1.343.090,00	1.668.741,21
Resultados del ejercicio		20.865,79	102.629,85
Total Patrimonio		2.364.621,13	2.751.805,60
Total Pasivos y Patrimonio		17.405.078,64	15.782.466,56

Gerente General

Tommy Schwarzkopf
URIBE Y SCHWARZKOPF
INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

Contadora

Teresa Andagoya
URIBE Y SCHWARZKOPF
INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A
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 30.)	3.971.743,24	3.486.965,03
(-) Costo de ventas	(Nota 31.)	13.203,44	-
Margen bruto		3.958.539,80	3.486.965,03
(-) Gastos de administración	(Nota 32.)	3.245.379,89	-
(-) 15% Participación trabajadores	(Nota 22.)	11.607,99	17.156,67
(-) Gastos de ventas	(Nota 33.)	-	3.469.304,19
(-) Gastos financieros	(Nota 34.)	505.681,56	545.787,63
(-) Otros gastos	(Nota 35.)	254.295,49	-
Otros Ingresos	(Nota 36.)	124.203,80	642.504,63
Resultado antes de impuesto a las ganancias		65.778,67	97.221,17
Impuesto a las ganancias			
Impuesto a la renta corriente	(Nota 24.)	(134.417,42)	(16.619,18)
Impuesto a la renta diferido	(Nota 24.)	89.504,54	22.027,86
Resultado neto		20.865,79	102.629,85
Otro resultado integral		20.230,80	(696,01)
Resultado integral total		41.096,59	101.933,84

Gerente General

Tommy Schwarzkopf
URIBE Y SCHWARZKOPF
INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

Contadora

Teresa Andagoya
URIBE Y SCHWARZKOPF
INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A

Estado de cambios en el patrimonio

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Capital social	Reservas	Otro resultado integral	Resultados acumulados	Resultados del ejercicio	Total
Saldo inicial	780.800,00	195.824,78	4.505,77	1.563.069,49	392.770,73	2.936.970,77
Corrección de errores	-	-	-	(287.099,01)	-	(287.099,01)
Transferencias	-	-	-	392.770,73	(392.770,73)	-
Resultado integral total	-	-	(696,01)	-	102.629,85	101.933,84
Saldo final al 31-Dic-2021	780.800,00	195.824,78	3.809,76	1.668.741,21	102.629,85	2.751.805,60
Saldo inicial	780.800,00	195.824,78	3.809,76	1.668.741,21	102.629,85	2.751.805,60
Transferencias	-	-	-	102.629,85	(102.629,85)	-
Ajustes y reclasificaciones	-	-	-	(428.281,06)	-	(428.281,06)
Resultado integral total	-	-	20.230,80	-	20.865,79	41.096,59
Saldo final al 31-Dic-2022	780.800,00	195.824,78	24.040,56	1.343.090,00	20.865,79	2.364.621,13

Gerente General

Tommy Schwarzkopf
URIBE Y SCHWARZKOPF
INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

Contadora

Teresa Andagoya
URIBE Y SCHWARZKOPF
INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A**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	2.424.424,31	3.741.030,32
Efectivo pagado a proveedores	(6.709.788,70)	(4.335.020,73)
Gastos financieros	-	(226.813,37)
Otros gastos	(635.773,25)	-
Otros ingresos	-	642.504,63
Participación trabajadores	-	(107.955,87)
Impuesto a la renta	-	(219.854,09)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	(4.921.137,64)	(506.109,11)
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Pago por compra de propiedad, muebles y equipos	66.642,26	(127.581,57)
Efectivo recibido por venta de propiedad, muebles y equipos	-	96.419,64
Efectivo procedentes de la venta de acciones en subsidiarias u otros negocios	342.000,00	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	(28.000,00)	-
Efectivo neto provisto por actividades de inversión	380.642,26	(31.161,93)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Obligaciones con instituciones financieras	-	766.829,72
Otras cuentas por pagar	734.313,25	-
Financiación por préstamos a largo plazo	817.537,57	-
Pagos de préstamos	(1.085.855,74)	-
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	(23.891,98)	-
Otros entradas (salidas) de efectivo	3.981.474,15	-
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	4.423.577,25	766.829,72
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo	(116.918,13)	229.558,68
Efectivo al inicio del período	343.214,00	113.655,32
Efectivo al final del período	226.295,87	343.214,00

Gerente GeneralTommy Schwarzkopf
URIBE Y SCHWARZKOPF
INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.**Contadora**Teresa Andagoya
URIBE Y SCHWARZKOPF
INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A**Conciliación del resultado neto con el efectivo neto****provisto por actividades de operación**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	31-Dic-2022	31-Dic-2021
Resultado neto	20.865,79	102.629,85
Ajustes para conciliar el resultado neto con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Depreciación propiedad, planta y equipo	67.851,08	89.998,66
Ajuste por gasto amortización	107.645,64	-
Participación trabajadores	11.607,99	(90.799,20)
Impuesto a la renta	44.912,88	(203.234,91)
Impuestos diferidos	-	6.678,81
Otras partidas que no generan cambios	636.372,02	20.271,53
Ajuste de activos intangibles	-	30.560,50
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Cuentas por cobrar no relacionados	(1.295.455,78)	(458.659,34)
Cuentas por cobrar relacionados	(984.284,83)	(1.897.434,05)
Servicios y otros pagos anticipados	(425.687,22)	2.045,45
Activos por impuestos corrientes	-	(163.143,10)
Otros activos no financieros	-	(18.210,51)
Cuentas por pagar no relacionados	(310.759,52)	(36.339,05)
Cuentas por pagar relacionados	-	1.037.860,18
Pasivos por impuestos corrientes	-	(23.231,84)
Beneficios a los empleados por pagar	(28.664,27)	9.571,78
Otras provisiones	-	(150.000,00)
Anticipo de clientes	732.421,68	588.985,00
Otras cuentas por pagar	(89.534,71)	-
Cuentas por pagar no relacionados LP	-	646.341,13
Disminución en otros pasivos	(3.518.447,56)	-
Incremento en otros activos	110.019,17	-
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	(4.921.137,64)	(506.109,11)

Gerente General

Tommy Schwarzkopf
URIBE Y SCHWARZKOPF
INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

Contadora

Teresa Andagoya
URIBE Y SCHWARZKOPF
INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A

1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1. Nombre.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A

1.2. RUC.

1791774299001.

1.3. Domicilio.

Moreno Bellido E6 54 y Avenida Amazonas, Quito – Ecuador..

1.4. Forma legal.

Sociedad Anónima.

1.5. País de incorporación.

Ecuador.

1.6. Descripción de las operaciones.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A, en adelante "la Entidad" fue constituida el 19 de febrero de 2001.

Su objetivo principal es el desarrollo de actividades propias del ramo de la ingeniería civil y arquitectura, desarrollar proyectos urbanísticos, incluida su promesa y venta.

El plazo de duración de la Entidad es de 30 años contados a partir de la fecha de inscripción de la escritura de constitución en el Registro Mercantil.

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, el personal total de la Entidad alcanza 2 empleados respectivamente.

2. IMPORTANCIA RELATIVA.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS 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. 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
<u>Enmiendas:</u>	
- 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
- Mejora a la NIIF 9 "Instrumentos Financieros"	1 de enero de 2022
- Mejora a las NIIF 1 "Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera"	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.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A

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.

4.2. 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
<u>Nuevas normas:</u>	
- NIIF 17 Contratos de seguro.	1 de enero de 2023
<u>Enmiendas:</u>	
- 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.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A

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.*

4.3. Bases de preparación.

Los Estados Financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por ciertas propiedades que son medidas al valor razonable tal 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.

4.4. 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.

4.5. 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.

4.6. Efectivo y equivalentes al efectivo.

En este grupo contable se registra el efectivo en caja y bancos. 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.

4.7. 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.

Clasificación de los activos financieros: 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.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A

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.

Costo amortizado y método de interés efectivo: 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.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A

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.

Instrumentos de deuda clasificados como a FVORI: Son inicialmente medidos a su valor razonable más costos de transacción.

Posteriormente, los cambios en el valor en libros de estos instrumentos financieros como resultado de pérdidas y ganancias por diferencias de cambio, pérdidas y ganancias por deterioro, e ingresos por intereses calculados usando el método de tasa de interés efectiva son reconocidos en el resultado del período.

Los importes reconocidos en resultados son los mismos que habrían sido reconocidos en resultados si estos instrumentos financieros hubieran sido medidos a costo amortizado.

Todos los otros cambios en el valor en libros de estos instrumentos financieros son reconocidos en otro resultado integral y acumulados en la "Reserva por revalorización de inversiones" en el patrimonio.

Cuando estos instrumentos financieros son dados de baja, las ganancias o pérdidas acumuladas previamente reconocidos en otro resultado integral son reclasificadas a resultados.

Instrumentos de patrimonio designados como a FVORI: En el reconocimiento inicial, la Entidad puede realizar una elección irrevocable (sobre una base de instrumento por

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A

instrumento) para designar las inversiones en instrumentos de patrimonio como a FVORI.

La designación a FVORI no está permitida si la inversión se mantiene para negociar o si se trata de una contraprestación contingente reconocida por un adquirente en una combinación de negocios.

Un activo financiero es mantenido para negociar si:

- a) ha sido adquirido principalmente con el propósito de venderlo en el corto plazo; o
- b) en el reconocimiento inicial es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados, que la Entidad gestiona en conjunto y tiene evidencia de un patrón reciente de obtención de beneficios a corto plazo; o
- c) es un derivado (excepto un derivado que sea un contrato de garantía financiera o instrumento de cobertura designado y eficaz).

Las inversiones en instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en otro resultado integral "FVORI" se miden inicialmente al valor razonable más los costes de transacción.

Posteriormente, se miden a su valor razonable con ganancias y pérdidas originadas por cambios en el valor razonable reconocidas en otro resultado integral y acumuladas en la "Reserva por revalorización de inversiones" en el patrimonio.

La ganancia o pérdida acumulada no será reclasificada a resultado del año en la disposición de las inversiones de patrimonio, en cambio, se transfieren directamente a utilidades retenidas.

Los dividendos sobre estas inversiones en instrumentos de patrimonio son reconocidos en resultados cuando la Entidad tenga derecho a recibir el dividendo, sea probable que la Entidad reciba los beneficios económicos asociados con el dividendo y el importe del dividendo puede ser medido de forma fiable, a menos que el dividendo represente claramente una recuperación de parte del costo de la inversión.

Los dividendos son incluidos en otros ingresos en el estado de resultados.

Activos financieros a FVR: 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

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A

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.

Deterioro de activos financieros: 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.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A

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;

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A

- 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.

Definición de incumplimiento: 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;

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A

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.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A

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 cuentas 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.

Baja en cuenta de los activos financieros: 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 transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad.

Si la Entidad no transfiere ni retiene sustancialmente 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.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A

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:

Clasificación como deuda o patrimonio: 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.

Instrumentos de Patrimonio: Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad luego de deducir todos sus pasivos.

Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Entidad se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

La recompra de los instrumentos de patrimonio propios de la Entidad se reconoce y deduce directamente en el patrimonio.

No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en los resultados, provenientes de la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de patrimonio propios de la Entidad.

Instrumentos compuestos: Los componentes de los instrumentos compuestos (bonos convertibles) emitidos por la Entidad se clasifican de forma separada como pasivos financieros y patrimonio de acuerdo a la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

Una opción de conversión que será cancelada a través del intercambio de un monto fijo de efectivo u otro activo financiero por un número fijo de instrumentos de patrimonio de la Entidad es un instrumento de patrimonio.

A la fecha de emisión, el valor razonable del componente pasivo es calculado utilizando la tasa de interés vigente en el mercado para deudas similares no convertibles. Este monto es registrado como un pasivo sobre una base de costo amortizado usando el método del interés efectivo hasta que se extinga al momento de la conversión o a la fecha de vencimiento del instrumento.

La opción de conversión clasificada como patrimonio se determina deduciendo el monto del componente pasivo del valor razonable del instrumento compuesto como un todo. Esto es reconocido e incluido en patrimonio, neto de los efectos del impuesto a las ganancias y su medición no puede volver a ser aplicada posteriormente.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A

Adicionalmente, la opción de conversión clasificada como patrimonio permanecerá en el patrimonio hasta que haya sido ejercida, en cuyo caso, el saldo reconocido en el patrimonio será transferido a "Prima de acciones". Cuando la opción de conversión permanezca sin ser ejercida a la fecha de vencimiento del instrumento convertible, el saldo reconocido en el patrimonio será transferido a "Utilidades retenidas". Ninguna ganancia o pérdida será reconocida en el resultado del período al momento de la conversión o expiración de la opción de conversión.

Los costos de transacción que se relacionan con la emisión de instrumentos convertibles se asignan a los componentes del pasivo y el patrimonio en proporción a la distribución de ingresos brutos.

Los costos de transacción relacionados con el componente del patrimonio son reconocidos directamente en el patrimonio.

Los costos de transacción relacionados con el componente pasivo se incluyen en el importe en libros del componente del pasivo y son amortizados sobre la vida de los instrumentos convertibles usando el método de la tasa de interés efectiva.

Pasivos financieros: 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 al valor razonable con cambios en resultados: Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados cuando es un pasivo financiero que se mantiene para negociar, es designado al valor razonable con cambios en el resultado o es una contraprestación contingente que surge de una combinación de negocios.

Un pasivo financiero se clasifica como para negociar si:

- a) Ha sido adquirido principalmente para propósitos de su recompra a corto plazo; o
- b) Al momento del reconocimiento inicial forma parte de un portafolio de instrumentos financieros manejados por la Entidad y se tiene evidencia de un patrón actual reciente de beneficios a corto plazo; o
- c) Es un derivado que no ha sido designado y efectivo como instrumento de cobertura o garantía financiera.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A

Un pasivo financiero (que no sea un pasivo financiero mantenido para negociar o una contraprestación contingente surgida de una combinación de negocios) podría también ser designado como un pasivo financiero al valor razonable con cambios en resultados al momento del reconocimiento inicial si:

a) Dicha designación elimina o reduce significativamente una incoherencia de medición o reconocimiento que pudiera surgir; o

b) El pasivo financiero forma parte de un grupo de activos o pasivos financieros o ambos, el cual es manejado y su rendimiento es evaluado sobre la base del valor razonable, de conformidad con el manejo de riesgo documentado de la Entidad o su estrategia de inversión, y la información de la Entidad es proporcionada internamente sobre dicha base; o

c) Forma parte de un contrato que contiene uno o más instrumentos implícitos, y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) permiten que todo el contrato combinado sea designado al valor razonable con cambios en los resultados.

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en los resultados se registran al valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida de las nuevas mediciones en el resultado del período.

La ganancia o pérdida neta reconocida en el resultado del período incorpora cualquier interés pagado sobre el pasivo financiero y se incluye en la partida de "otras ganancias y pérdidas".

Sin embargo, para los pasivos financieros que se designan como FVR, el importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se reconoce en otro resultado integral, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral crearían o ampliarían una asimetría contable en resultados.

El monto restante del cambio en el valor razonable del pasivo se reconoce en resultados.

Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito de un pasivo financiero que se reconocen en otro resultado integral no se reclasifican posteriormente a resultados, en su lugar, se transfieren a "Utilidades retenidas" una vez que se da de baja el pasivo financiero.

Las ganancias o pérdidas en contratos de garantía financiera emitidos por la Entidad que son designados como FVR son reconocidos en resultados.

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.

Contrato de garantía financiera: Un contrato de garantía financiera es un contrato que requiere que el emisor haga pagos específicos para rembolsar al titular por cualquier pérdida que incurra debido al incumplimiento por parte del deudor en hacer los pagos en la fecha determinada de conformidad con los términos de un instrumento de deuda.

Los contratos de garantía financiera emitidos por la Entidad se miden inicialmente a su valor razonable, y si no son designados como instrumentos financieros al valor razonable con cambios en los resultados, se miden posteriormente al mayor entre:

- a) El importe de la obligación según el contrato determinado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF); y
- b) El importe inicialmente reconocido menos, cuando sea apropiado, la amortización acumulada reconocida de acuerdo con las políticas de reconocimiento de ingresos ordinarios.

Ganancias y pérdidas por diferencias de cambio: Para los pasivos financieros que están denominados en una moneda extranjera y se miden al costo amortizado al final de cada período de reporte, las pérdidas y ganancias en moneda extranjera se determinan con base en el costo amortizado de los instrumentos.

Estas ganancias y pérdidas en moneda extranjera se reconocen en la partida "Otras pérdidas y ganancias", para pasivos financieros que no forman parte de una relación de cobertura designada.

Para aquellos que están designados como instrumentos de cobertura de riesgo de moneda extranjera, las ganancias y pérdidas se reconocen en otro resultado integral y se acumulan en un componente separado del patrimonio.

El valor razonable de los pasivos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final del período sobre el que se informa.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A

Para los pasivos financieros que se miden a FVR, el componente de moneda extranjera forma parte de las ganancias o pérdidas del valor razonable y se reconoce en resultados para los pasivos financieros que no forman parte de una relación de cobertura designada.

Baja en cuentas de un pasivo financiero: 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.

Instrumentos financieros derivados:

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se suscribe el contrato del derivado y posteriormente son remediados a su valor razonable al cierre de cada periodo de reporte.

La ganancia o pérdida resultante se reconoce inmediatamente en resultados, a menos que el derivado esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso la oportunidad del reconocimiento en resultados dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

Derivados implícitos: Los derivados implícitos en contratos anfitriones que no sean activos financieros dentro del alcance de NIIF 9 son tratados como derivados separados cuando cumplen la definición de un derivado, sus riesgos y características no están relacionados estrechamente con los correspondientes a los contratos anfitriones y los contratos anfitriones no son medidos a FVR.

Los derivados implícitos en contratos híbridos que contienen un anfitrión dentro del alcance de NIIF 9 no son separados. El contrato híbrido en su totalidad se clasifica y mide posteriormente ya sea a costo amortizado o a FVR, según sea apropiado.

4.8. 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.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A

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.

4.9. Otros activos no financieros.

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. Activos no corrientes mantenidos para la venta.

Los activos no corrientes y los grupos de activos para su disposición se clasifican como mantenidos para la venta si su valor en libros es recuperable a través de una operación de venta y no mediante su uso continuo.

Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable dentro del período de un año desde la fecha de clasificación y el activo (o Grupo de activos para su disposición) está disponible para la venta inmediata en su estado actual.

Los activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta se miden al menor entre el valor en libros y el valor razonable de los activos menos los costos de ventas.

4.11. Propiedades, planta y equipo.

En este grupo contable se registra todo bien tangible (incluyendo plantas productoras) adquiridos para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos, si, y sólo si: es probable que la Entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

Medición inicial: las propiedades, planta y equipo, se miden al costo, el cual incluye el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

Medición posterior: los terrenos y edificios se miden por su valor revaluado, que es su valor razonable en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido. Las otras clases de propiedades, planta y equipos se miden al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A

Las revaluaciones se harán con suficiente regularidad (cada tres o cinco años o en la fecha en la cual la Administración cuente con información de cambios significativos en el valor razonable de dichos activos), para asegurar que el importe en libros, en todo momento, no difiera significativamente del que podría determinarse utilizando el valor razonable al final del período sobre el que se informa.

Las ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de las propiedades, planta y equipo se incluirán en los otros resultados integrales del período en que surjan, cuando se reduzca el importe en libros de un activo como consecuencia de una revaluación.

Las pérdidas se reconocerán en otro resultado integral en la medida en que existiera saldo acreedor en el superávit de revaluación en relación con ese activo, en caso de ser insuficiente, dicha pérdida se registrará como un gasto del período.

Método de depreciación: los activos empiezan a depreciarse cuando están 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
Inmuebles (excepto terrenos)	44 - 10	21%
Maquinaria, equipo e instalaciones	17	10%
Equipo de computación	3	cero (*)
Vehículos, equipo de transporte y caminero móvil	5	cero (*)

(*) 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, planta y equipo: Una partida de propiedades, planta y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se esperan beneficios económicos futuros del activo a través de su utilización continuada o venta.

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

4.12. 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.

Medición inicial: 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.

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.

4.13. Activos intangibles.

En este grupo contable se registra todo bien sin apariencia física que es susceptible de ser separado o escindido de la entidad y vendido, transferido, dado en explotación, arrendado o intercambiado, ya sea individualmente o junto con un contrato, o surge de derechos contractuales o de otros derechos de tipo legal, con independencia de que esos derechos sean transferibles o separables de la entidad o de otros derechos y obligaciones, si, y sólo si: es probable que los beneficios económicos futuros que se han atribuido al mismo fluyan a la entidad; y el costo del activo puede ser medido de forma fiable.

Medición inicial: los activos intangibles se miden a su costo, el cual incluye: el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.

Medición posterior: los activos intangibles se miden por su costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

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

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A

La amortización 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
Software	3-1	cero (*)

(*) 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 activos intangibles: Un activo intangible se da de baja al momento de su disposición, o cuando no se esperan beneficios económicos futuros de su uso o disposición.

Las ganancias o pérdidas que surgen de la baja en libros de un activo intangible, medidas como la diferencia entre los ingresos netos provenientes de la venta y el importe en libros del activo se reconocen en el resultado del período al momento en que el activo es dado de baja.

4.14. Activos biológicos.

En este grupo contable se registra a los animales vivos y plantas en crecimiento (excluyendo las plantas productoras), cuando, y sólo cuando: la Entidad controle el activo como resultado de sucesos pasados; sea probable que fluyan a la entidad beneficios económicos futuros asociados con el activo; y el valor razonable o el costo del activo puedan ser medidos de forma fiable.

Medición inicial y posterior: los activos biológicos se medirán, tanto en el momento de su reconocimiento inicial como al final del período sobre el que se informa, a su valor razonable menos los costos de venta, excepto en el caso, de que el valor razonable no pueda ser medido con fiabilidad.

Las revaluaciones serán realizadas por peritos propios de la Compañía especializados en el área agrícola o, en su defecto, por peritos registrados y calificados en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y se harán al final del período sobre el que se informa.

Los costos iniciales de activos biológicos incurridos en su formación, en el caso de que existan, son activados y los gastos de mantención y cuidado diario son llevados al gasto en el período en el que se producen y se presentan como parte de los costos de venta.

Las ganancias o pérdidas surgidas en el reconocimiento inicial de un activo biológico a su valor razonable menos los costos de venta y por un cambio en el valor razonable menos los costos de venta de un activo biológico deberán incluirse como ingresos de

actividades ordinarias o costo de ventas del período en que aparezcan.

Retiro o venta de activos biológicos: Un biológico se da de baja al momento de su disposición, o cuando no se esperan beneficios económicos futuros de su uso o disposición.

Las ganancias o pérdidas que surgen de la baja en libros de un activo biológico, medidas como la diferencia entre los ingresos netos provenientes de la venta y el importe en libros del activo se reconocen en el resultado del período al momento en que el activo es dado de baja.

4.15. Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles sin incluir la plusvalía.

Al final de cada período sobre el cual se informa, la Entidad evalúa los importes en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro de valor.

En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (de haber alguna).

Cuando el activo no genera flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, la Entidad calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo.

Cuando se identifica una base razonable y consistente de distribución, los activos comunes son también asignados a las unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de ventas y el valor en uso.

Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados del valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros.

Si el importe recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) calculado es menor que su importe en libros, el importe en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable.

Las pérdidas por deterioro de valor se reconocen inmediatamente en el resultado del período, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro de valor como una disminución en la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro de valor es revertida posteriormente, el importe en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el importe en libros incrementado no

excede el importe en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro de valor para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores.

El reverso de una pérdida por deterioro de valor es reconocido automáticamente en el resultado del período, salvo si el activo correspondiente se registra al monto revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro de valor se maneja como un aumento en la revaluación.

4.16. Costos por préstamos.

Los costos por préstamos atribuidos directamente a la adquisición, construcción o producción de activos aptos, los cuales constituyen activos que requieren de un período de tiempo sustancial para su uso o venta, son sumados al costo de estos activos hasta el momento en que estén sustancialmente listos para su uso o venta.

En la medida en que los préstamos a tasa variable se utilicen para financiar un activo apto y se cubran mediante una cobertura efectiva de flujos de efectivo de riesgo de tasa de interés, la parte efectiva del derivado se reconoce en otro resultado integral y es reclasificado a resultados cuando el activo apto impacta en la ganancia o pérdida.

En la medida en que préstamos de tasas fijas se utilizan para financiar un activo apto y están cubiertos con una cobertura efectiva de valor razonable efectiva de riesgo de tasa de interés, los costos por intereses capitalizados reflejan la tasa de interés cubierta.

Los intereses ganados en inversiones temporales de préstamos recibidos por activos aptos, cuyos desembolsos se encuentran pendientes de ser efectuados, se deducen de los costos por préstamos a ser capitalizados.

Todos los otros costos por préstamos son reconocidos en resultados durante el período en que se incurren.

4.17. Arrendamientos.

Cuando la Entidad es arrendatario: reconoce un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de comienzo de todos los arrendamientos, exceptuando aquellos que se consideren de corto plazo o de activos de bajo valor.

En el Estado de situación financiera se reconoce por separado los activos por derechos de uso y los pasivos por arrendamiento clasificados entre partidas corrientes y no corrientes.

En el Estado de resultados del período y otros resultados integrales se reconoce por separado las depreciaciones provenientes de los activos por derecho de uso y los costos financieros provenientes de los pasivos por arrendamientos.

En el Estado de flujos de efectivo se clasifica los pagos del pasivo por arrendamiento como parte de las actividades de financiamiento, los pagos de intereses provenientes

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A

de los pasivos por arrendamiento como parte de las actividades de operación y los pagos por arrendamiento a corto plazo, pagos por arrendamientos de activos subyacentes de bajo valor y los pagos por arrendamiento variables como parte de las actividades de operación.

Cuando la Entidad es arrendador: Los activos mantenidos bajo arrendamientos financieros se reconocen como activos de la Entidad a su valor razonable, al inicio del arrendamiento, o si éste es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento.

El pasivo correspondiente se incluye en el estado de situación financiera como una obligación bajo arrendamiento financiero.

Los gastos financieros son cargados directamente a resultados, a menos que pudieran ser directamente atribuibles a activos aptos, en cuyo caso son capitalizados conforme a la política general de La Entidad para los costos por préstamos.

Los arrendamientos operativos se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de los beneficios del arrendamiento para el usuario.

Las cuotas contingentes por arrendamiento se reconocen como gastos en los períodos en los que sean incurridos.

En caso de que se reciban incentivos por arrendamientos operativos, dichos incentivos se reconocerán como pasivos. El beneficio acumulado de los incentivos se reconoce como una reducción del gasto por concepto de alquiler sobre la base de línea recta, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de los beneficios del arrendamiento para el usuario.

Si la entidad aplica la Emienda a la NIIF 16 relacionadas con las reducciones de alquiler como consecuencia del COVID 19

La Entidad ha aplicado la solución práctica propuesta por el IASB el 28 de mayo de 2020 a Incremento en todas las reducciones de alquiler que cumplen con las siguientes condiciones:

- Una contraprestación por el arrendamiento que es sustancialmente la misma, o menor, que la contraprestación por el arrendamiento inmediata anterior al cambio.
- Cualquier reducción en los pagos por arrendamiento que afecta únicamente los pagos originalmente vencidos hasta el 30 de junio de 2021.
- No existe un cambio sustancial en los otros términos y condiciones del arrendamiento.

Como efecto de esta aplicación práctica se ha reconocido un ingreso por US\$XXX.

4.18. Plusvalía.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A

La plusvalía que surge de la adquisición de un negocio es registrada al costo a la fecha de adquisición del negocio menos las pérdidas por deterioro acumuladas, si hubiese.

Para fines de la evaluación del deterioro, la plusvalía es asignada a cada una de las unidades generadoras de efectivo (o grupos de unidades generadoras de efectivo) de la Entidad que espera obtener beneficios de las sinergias de esta combinación.

Las unidades generadoras de efectivo a las cuales se asigna la plusvalía son sometidas a evaluaciones por deterioro anualmente, o con mayor frecuencia, si existe un indicativo de que la unidad podría haber sufrido deterioros.

Si el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo es menor que el monto en libros de la unidad, la pérdida por deterioro se asigna primero a fin de reducir el monto en libro de la plusvalía asignada a la unidad y luego a los otros activos de la unidad, proporcionalmente, tomando como base el monto en libros de cada activo en la unidad.

Cualquier pérdida por deterioro para la plusvalía se reconoce directamente en el resultado del período. La pérdida por deterioro reconocida para fines de la plusvalía no puede revertirse en el siguiente período.

En caso de disposición de una unidad generadora de efectivo, el monto atribuible de la plusvalía se incluye en el cálculo de la ganancia o pérdida por retiro.

4.19. 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.

Impuesto corriente: 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 diferidos: Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los Estados Financieros y sus bases fiscales.

Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles.

Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias surgen del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la utilidad gravable (tributaria) ni la contable.

Además, los pasivos por impuesto diferido no se reconocen si la diferencia temporal surge del reconocimiento inicial de la plusvalía.

Se debe reconocer un pasivo por impuesto diferido por diferencias temporarias imponibles relacionadas con inversiones en subsidiarias y asociadas, y participaciones en negocios conjuntos, a excepción de aquellos en los que la Entidad es capaz de controlar el reverso de la diferencia temporal y cuando exista la posibilidad de que ésta no pueda revertirse en un futuro cercano.

Los activos por impuesto diferido que surgen de las diferencias temporarias deducibles asociadas con dichas inversiones y participaciones son únicamente reconocidos, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de una utilidad gravable (tributaria) futura contra las que cargar esas diferencias temporarias y cuando exista la posibilidad de que éstas puedan revertirse en un futuro cercano.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el

importe en libros de sus activos y pasivos.

Con el propósito de medir los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos para propiedades de inversión que se miden usando el modelo de valor razonable, el valor en libros de dichas propiedades se presume que se recuperará completamente a través de la venta, a menos que la presunción sea rebatida.

La presunción es rebatida cuando la propiedad de inversión es depreciable y se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es consumir sustancialmente todos los beneficios económicos que genera la propiedad de inversión en el tiempo, y no a través de la venta.

La Entidad compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Entidad tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

Debido a que el impuesto a la renta es determinado y pagado por cada Entidad de manera individual, en los Estados Financieros, la Entidad no compensa activos por impuestos diferidos de una Entidad, con pasivos por impuestos diferidos de otra Entidad.

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.

4.20. Provisiones.

Se reconocen cuando la Entidad tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Entidad tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

4.21. Beneficios a empleados.

Pasivos corrientes: en este grupo contable se registran las obligaciones presentes con empleados como beneficios sociales (décimo tercer y cuarto sueldo, vacaciones, etc.); obligaciones con el IESS y participación a trabajadores. Se miden a su valor nominal y se reconocen en los resultados del período en el que se generan.

Pasivos no corrientes: en este grupo contable se registran los planes de beneficios a empleados post empleo como jubilación patronal y desahucio. Se reconocen y miden sobre la base de cálculos actuariales, estimados por un perito independiente, inscrito y calificados en la Superintendencia de Compañías y Valores aplicando el método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente de la obligación futura.

La tasa utilizada para descontar las obligaciones de beneficios post-empleo (tanto financiadas como no) se determinará utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al final del período sobre el que se informa, correspondientes a las emisiones de bonos u obligaciones empresariales de alta calidad. En monedas para las cuales no exista un mercado amplio para bonos empresariales de alta calidad, se utilizarán los rendimientos de mercado (al final del período de presentación) de los bonos gubernamentales denominados en esa moneda.

El costo de los servicios presentes o pasados y costo financiero, son reconocidos en los resultados del período en el que se generan; las nuevas mediciones del pasivo por beneficios definidos se denominan ganancias y pérdidas actuariales y son reconocidos como partidas que no se reclasificarán al resultado del período en Otros Resultados Integrales.

Participación a trabajadores: El cálculo de la participación a trabajadores se realiza de acuerdo a las disposiciones legales vigentes; representa el 15% sobre la utilidad contable de la Entidad antes de liquidar el impuesto a la renta y se reconoce en los resultados del período.

4.22. Patrimonio.

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

Aportes para futura capitalización: en este grupo contable se registran los valores recibidos en efectivo o especies de los Accionistas de la Entidad provenientes de un acuerdo formal de capitalización a corto plazo. Se miden a su valor nominal.

Reservas: 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

Otros resultados integrales: en este grupo contable se registran los efectos netos por revaluaciones a valor de mercado de activos financieros medidos a su valor razonable; propiedades, planta y equipo; activos intangibles y otros (ganancia o pérdida actuarial).

Resultados acumulados: 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.

4.23. 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:

Paso 1 - Identificación de contratos con clientes: 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.

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

Paso 3 - Determinación del precio de la transacción: 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

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A

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.

4.24. 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.

4.25. 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.

4.26. Estado de flujos de efectivo.

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

4.27. Reclasificaciones.

Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2022 no presentan reclasificaciones respecto al ejercicio anterior.

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 si 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.

Aumento significativo del riesgo de crédito: Como se explica en las políticas contables, la pérdida de crédito esperada se mide como una provisión igual a la pérdida de

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A

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.

Impuestos diferidos: al final de cada período contable se evalúa el valor a reconocer como activos por impuestos diferidos en la medida que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal, a través de su compensación con el pago de impuestos fiscales futuros.

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:

Deterioro de activos financieros: 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.

Valor razonable de activos y pasivos: 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

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A

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.

Riesgo de liquidez: 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.

Riesgo de mercado: 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.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A

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
Caja	4.000,00	3.000,00
Bancos	222.295,87	340.214,00
Total	(1) 226.295,87	343.214,00

(1) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no existen importes de efectivo y equivalentes de efectivo que se encuentren restringidos para el uso de la Entidad.

8. AF A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2022	31-Dic-2021
Homelaw Asesores Legales Inmobiliarios S.A.	40.400,00	-
Servicios de Administracion Servihabitatt US S.A.	799,00	-
Total	41.199,00	-

9. CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2022	31-Dic-2021
Cientes locales	(1) 240.883,73	1.590.960,76
Otras cuentas por cobrar	2.373.669,51	-
(-) Deterioro de valor de cuentas por cobrar	-	(271.863,30)
Total	2.614.553,24	1.319.097,46

(1) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el período de crédito medio en las ventas es de 30 días. No se cobran intereses sobre los saldos pendientes.

Considerando la solvencia de los deudores y el comportamiento histórico de la cobranza, la Entidad ha estimado que el deterioro de valor de cuentas por cobrar determinado al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es suficiente.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A

El movimiento del deterioro de valor de cuentas por cobrar, fue como sigue:

	31-Dic-2022	31-Dic-2021
Saldo inicial	(271.863,30)	-
Provisión del año	-	(271.863,30)
(Reversión del año)	271.863,30	-
Total	-	(271.863,30)

10. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2022	31-Dic-2021
Inversiones	-	1.199,00
Brik Capital	28.000,00	382.000,00
Total	28.000,00	383.199,00

11. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		31-Dic-2022	31-Dic-2021
Anticipo a proveedores	(1)	492.842,74	67.155,52
Total		492.842,74	67.155,52

(1) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, corresponde a los pagos anticipados efectuados por licencias, desarrollo y mantenimiento de aplicaciones e infraestructura tecnológica

12. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		31-Dic-2022	31-Dic-2021
Casabaca	(1)	30.000,00	18.210,51
Total		30.000,00	18.210,51

(1) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, corresponde a intereses generados por la compra de vehículo diferido

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A

13. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2022	31-Dic-2021
Costo	1.756.218,56	1.830.997,28
Depreciación acumulada	(402.659,75)	(360.313,21)
Total	1.353.558,81	1.470.684,07

14. PROPIEDAD DE INVERSIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		31-Dic-2022	31-Dic-2021
Costo		500.000,00	500.000,00
Total	(1)	500.000,00	500.000,00

- (1) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, incluye US\$ 500.000,00 que corresponde al Edificio He Parc.

La Entidad tomando en cuenta que están realizando el proceso de auditoría externa de la empresa Uribe & Schwarzkopf S.A., mediante la presente informamos que es criterio de la Administración, en base a su mejor saber y entender sobre las condiciones de las Propiedades de Inversiones, su ubicación y su productividad, que el valor registrado en libros corresponde de manera conservadora con el valor razonable de los mismos

15. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2022	31-Dic-2021
Costo	55.294,70	333.060,23
Depreciación acumulada	-	(170.119,89)
Total	55.294,70	162.940,34

- (1) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, incluye US\$ 55.294,70 por la adquisición de ERP SAP BUSSINESS ONE SEIDOR.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A

16. ACTIVOS POR DERECHO DE USO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2022	31-Dic-2021
Costo	17.309,93	69.356,03
Depreciación acumulada	-	(34.678,02)
Total	17.309,93	34.678,01

El resumen del pasivo por arrendamiento, fue como sigue:

	31-Dic-2022	31-Dic-2021
Pasivos por arriendo de derecho de uso	12.726,63	36.618,61
Total	12.726,63	36.618,61

	31-Dic-2022	31-Dic-2021
<u>Clasificación:</u>		
No corriente	12.726,63	36.618,61
Total	12.726,63	36.618,61

17. CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2022	31-Dic-2021
Proveedores locales	300.337,89	464.438,87
Proveedores del exterior	-	791.227,23
Otras cuentas por pagar	7.833,16	189.151,77
Total	(1) 308.171,05	1.444.817,87

- (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 30 días. La mayoría de los proveedores no cargan, 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.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A

18. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2022	31-Dic-2021
Tarjetas de crédito	185.292,27	95.313,68
Préstamos bancarios	4.889.511,44	5.247.808,20
Total	5.074.803,71	5.343.121,88

	31-Dic-2022	31-Dic-2021
<u>Clasificación:</u>		
Corriente	335.292,27	1.421.148,01
No corriente	4.739.511,44	3.921.973,87
Total	5.074.803,71	5.343.121,88

19. OTRAS PROVISIONES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2022	31-Dic-2021
Provisión Honorarios Administrativos	1.300.000,00	700.000,00
Provisiones	36.372,02	-
Total	(1) 1.336.372,02	700.000,00

	31-Dic-2022	31-Dic-2021
<u>Clasificación:</u>		
Corriente	1.336.372,02	700.000,00
Total	1.336.372,02	700.000,00

(1) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, comprenden principalmente a las provisiones de para gastos de Miracielo

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A

20. ANTICIPOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2022	31-Dic-2021
Brik capital	870.200,00	20.485,00
Anticipo clientes	32.706,68	150.000,00
Wilson Rojas	418.500,00	418.500,00
Total	1.321.406,68	588.985,00

21. OTROS PASIVOS FINANCIEROS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2022	31-Dic-2021
Cxp Finance Venture	734.313,25	-
Total	734.313,25	-

22. BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS POR PAGAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2022	31-Dic-2021
Sueldos por pagar	3.290,92	23.000,40
Obligaciones con el IESS	2.970,83	-
Aportes IESS por pagar	-	2.808,00
Décimo tercer sueldo por pagar	833,33	833,33
Décimo cuarto sueldo por pagar	177,10	564,07
Vacaciones	8.426,02	-
15% Participación utilidades	11.607,99	17.156,67
Total	27.306,19	44.362,47

El movimiento del 15% participación utilidades, fue como sigue:

	31-Dic-2022	31-Dic-2021
Saldo inicial	17.156,67	107.955,87
Provisión del año	-	17.156,67
Pagos	(5.548,68)	(107.955,87)
Total	11.607,99	17.156,67

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A

23. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2022	31-Dic-2021
Jubilación patronal	42.988,49	51.964,72
Desahucio	22.468,02	22.119,08
Total	65.456,51	74.083,80

Jubilación patronal: De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte y cinco años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

	31-Dic-2022	31-Dic-2021
Saldo inicial	51.964,72	42.452,87
Costo de los servicios del período corriente	7.338,20	7.743,85
Costo por intereses	1.558,64	1.611,15
Ganancias actuariales	2.584,43	156,85
Pérdidas actuariales	(20.457,50)	-
Total	42.988,49	51.964,72

Bonificación por desahucio: De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Entidad entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de bonificación por desahucio fueron como sigue:

	31-Dic-2022	31-Dic-2021
Saldo inicial	22.119,08	18.941,53
Costo de los servicios del período corriente	1.964,50	1.820,00
Costo por intereses	742,17	818,39
Ganancias actuariales	-	539,16
Pérdidas actuariales	(2.357,73)	-
Total	22.468,02	22.119,08

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados por un actuario independiente al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada.

Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios.

Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan en el Estado de resultados del período y otros resultados integrales.

Los supuestos actuariales utilizados para propósitos de los cálculos actuariales fueron los siguientes:

	31-Dic-2022	31-Dic-2021
Tasa de descuento	6,0%	3,10%
Tasa de incremento salarial	2,5%	3,80%
Tasa de incremento de pensiones		
Tasa de rotación promedio		
Tabla de mortalidad e invalidez		

24. IMPUESTOS.

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

	31-Dic-2022	31-Dic-2021
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
Crédito tributario IVA	62.304,30	168.113,78
Crédito tributario IR	87.433,05	104.052,23
Notas de crédito SRI	620,00	-
Total	150.357,35	272.166,01

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A

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

	31-Dic-2022	31-Dic-2021
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio	154.334,41	16.619,18
Retenciones por pagar IR	8.018,59	24.252,31
Retenciones por pagar IVA	8.750,49	-
Otros impuestos por pagar	-	109.223,79
Facilidades de Pago Patentes	23.874,50	-
Total	194.977,99	150.095,28

Conciliación Tributaria: La conciliación del impuesto a las ganancias calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a las ganancias afectado a operaciones, fue como sigue:

	31-Dic-2022	31-Dic-2021
Resultado antes de impuesto a la renta y participación a trabajadores	77.386,66	114.377,84
(-) 15% Participación a trabajadores	11.607,99	(17.156,67)
(=) Resultado antes de impuesto a la renta	65.778,67	97.221,17
(-) Ingresos exentos	(124.203,80)	(211.541,54)
(+) Gastos no deducibles	577.464,25	180.797,09
(+/-) Otras partidas conciliatorias	18.630,57	-
(=) Base imponible (Pérdida tributaria)	537.669,69	66.476,72
(=) Saldo de utilidad gravable	537.669,69	66.476,72
Tarifa normal	25,00%	25,00%
(=) Impuesto causado con tarifa normal	134.417,42	16.619,18
(=) Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	134.417,42	16.619,18

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

	31-Dic-2022	31-Dic-2021
Saldo inicial	87.433,05	(118.698,37)
(+) Impuesto a la renta corriente	(134.417,42)	(16.619,18)
(-) Pagos efectuados	(87.433,05)	118.698,37
Crédito tributario por retenciones en la fuente	67.516,06	104.052,23
Total	(66.901,36)	87.433,05

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A

Impuestos diferidos:

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

	31-Dic-2022	31-Dic-2021
<u>Activos por impuestos diferidos:</u>		
Por VNR de inventarios	262.690,92	-
Por provisiones de jubilación patronal y des.	15.569,74	17.726,56
Derechos de uso	291,83	485,15
Costos Amortizado	-	131.799,19
Total	278.552,49	150.010,90

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

	31-Dic-2022	31-Dic-2021
<u>Pasivos por impuestos diferidos:</u>		
Costo Amortizado	84.123,67	45.086,62
Activos Fijos	93.388,13	93.388,13
Desahucio	794,40	794,40
Total	178.306,20	139.269,15

25. 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.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A

- 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 pérdidas 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

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A

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.

Inconstitucionalidad parcial de la Ley Orgánica para el Desarrollo Económico y la Sostenibilidad Fiscal tras la Pandemia COVID-19

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.

26. CAPITAL SOCIAL.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el capital social es de \$ 780.800,00 y está constituido por 780.800 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles, autorizadas, suscritas y en circulación con un valor nominal de US\$ 1,00 cada una.

27. 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.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A

28. OTRO RESULTADO INTEGRAL.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, corresponde a este alcance las pérdidas y ganancias actuariales netas de impuestos diferidos.

29. RESULTADOS ACUMULADOS.

Utilidades acumuladas: Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el saldo de esta cuenta está a disposición de los Accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, como la re-liquidación de impuestos u otros.

30. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2022	31-Dic-2021
Prestación de servicios	3.509.192,38	1.866.965,03
Otros ingresos de actividades ordinarias	14.976,99	-
Arriendos	443.942,08	-
Servicios de asesoría técnica en planificación	3.631,79	1.620.000,00
Total	3.971.743,24	3.486.965,03

31. COSTO DE VENTAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2022	31-Dic-2021
Costo por venta de bienes	13.203,44	-
Total	13.203,44	-

32. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2022	31-Dic-2021
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	156.000,00	-
Beneficios sociales, indemnizaciones y otras remun	35.773,34	-
Aportes a la seguridad social	19.320,36	-
Honorarios, comisiones y dietas a personas natural	2.025.907,55	-
Arrendamientos	1.043,48	-
Mantenimiento y reparaciones	104.090,87	-
Combustibles y lubricantes	35.738,61	-

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A

Promoción y publicidad	188.269,16	-
Suministros, materiales y repuestos	7.320,12	-
Transporte	421.824,12	-
Desahucio	2.706,67	-
Seguros y reaseguros (primas y cesiones)	5.278,36	-
Gastos Planes de Beneficios a Empleados	8.896,84	-
Gastos no deducibles	83.899,99	-
Artículos adicionales	16.494,15	-
Misceláneos	130.299,40	-
Uniformes (Administrativo)	1.217,60	-
Capacitación y Entrenamiento Adm.	266,67	-
Copias y documentos de Imprenta	1.032,60	-
Total	3.245.379,89	-

33. GASTOS DE VENTAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2022	31-Dic-2021
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	-	211.576,90
Beneficios sociales, indemnizaciones y otras	-	26.794,72
Aportes a la seguridad social	-	18.954,00
Honorarios, comisiones y dietas	-	2.025.082,92
Arrendamientos	-	46.610,01
Mantenimiento y reparaciones	-	319.370,01
Combustibles y lubricantes	-	27.822,68
Promoción y publicidad	-	221.196,53
Suministros, materiales y repuestos	-	25.376,18
Transporte	-	14.679,91
Jubilación patronal	-	9.355,00
Desahucio	-	2.638,39
Seguros y reaseguros	-	17.230,18
Gastos indirectos	-	6.227,23
Gastos de gestión	-	15.930,01
Impuestos, contribuciones y otros	-	33.538,32
Gastos de viaje	-	41.305,39
Depreciaciones PPE	-	87.029,92
Amortizaciones	-	156.314,40
Servicios públicos	-	8.327,11
Otros gastos	-	105.849,86
Notarios	-	6.999,34
Gastos no deducibles	-	35.075,93
Por derecho de uso	-	6.019,25
Total	-	3.469.304,19

34. GASTOS FINANCIEROS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2022	31-Dic-2021
Intereses bancarios	413.679,04	429.812,83
Intereses terceros	38.955,39	-
Intereses partes relacionadas	-	115.974,80
Comisiones obligaciones financieras	49.047,13	-
Intereses Reportos	4.000,00	-
Total	505.681,56	545.787,63

35. OTROS GASTOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2022	31-Dic-2021
Gasto Costo Amortizado	178.307,23	-
Perdida en Inversiones en Asociadas / Subsidiarias y otras	65.645,00	-
Intereses Tributarios	8.693,83	-
Mora créditos	1.175,59	-
Interés Financiamiento	473,84	-
Total	254.295,49	-

36. OTROS INGRESOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2022	31-Dic-2021
Utilidad en venta de activos	-	34.541,62
Otros ingresos	124.203,80	394.480,27
Intereses financieros	-	213.482,74
Total	124.203,80	642.504,63

37. 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
Inmobiliaria Inmoexpress S.A		1.796.893,02
Fideicomiso Qanvas		881.500,00
Fideicomiso Parque Real		748.124,04
Fideicomiso Qapital		898.500,00
Fideicomiso Magnolia		453.312,11
Fideicomiso Merc. Metropolitan		377.983,98
Fideicomiso Cumbayá Park		134.811,86
Fideicomiso Mercantil Sorelina		43.841,32
Constructora Constelite S.A		30.000,00
Fideicomiso Inmobiliario 12 Parc		28.168,62
Fideicomiso Mercantil Gaia		38.026,39
Fideicomiso US MUPI		7.508,04
Fideicomiso Inmobiliario Yoo Quito		11.196,95
Fideicomiso Qorner	925,07	1.350,00
Fideicomiso Botánico	585.989,21	725.303,83
Fideicomiso Inmobiliario Bay Park		25.156,20
Inmobiliaria Ventrúa S.A. INMOVENSA	26.349,99	12.223,18
BUISSTOP S. A		1.076.638,90
Fideicomiso Catalina Aldaz		30.797,53
Cosmopolitan Suites		39.576,29
Fideicomiso Plaza US		10.540,41
Fideicomiso Inmobiliario Park Quito		4.595,20
SIGNIA S.A.		63.190,92
Fideicomiso Inmobiliario OH		59.514,57
Fideicomiso Inmobiliario One		28.588,80
Fideicomiso Atelier		40.962,66
Fideicomiso Qondesa		1.057.382,33
Tommy Schwarzkopf	1.102.485,40	959.136,91
Joseph Schwarzkopf	287.520,91	39.500,00
Costo Amortizado Cuentas por Cobrar		(562.858,21)
Homelaw Asesores Legales Inmobiliarios		2.963,09
Fideicomiso Inmobiliario Tola Grande		790,00
Fideicomiso Shyris 18	41.258,10	20.935,65
Fideicomiso Mercantil Oceana	1.612.687,01	508.000,00
Fideicomiso Aqua		81.997,40
Luisa Robles		6.784,91
Fideicomiso Aqua	21.462,23	
Fideicomiso US - Ruta Viva	942,66	
SERVICIOS DE ADMINISTRACION SERVIHABITAT	1.999,99	
SIGNIA	56.918,92	
Reembolso de gastos	1.933,06	59.575,52
Total	3.740.472,55	9.742.512,42

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

	31-Dic-2022	31-Dic-2021
BUISSTOP S. A	1.876.437,22	1.318.598,32
Proyectos por cobraras	7.328.527,30	-
Deterioro activos financieros	(277.558,89)	-
Costo amortizado de cuentas por cobrar	(1.050.763,67)	-
Total	7.876.641,96	1.318.598,32

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

	31-Dic-2022	31-Dic-2021
Miracielo S.A.	(236.580,83)	(671.143,25)
Fideicomiso Qanvas		(600.000,00)
Fideicomiso Shyris 18	(215.900,00)	(185.900,00)
Fideicomiso Epiq	(60.837,51)	(43.725,00)
Fideicomiso Aqua		(238.538,46)
Fideicomiso US Ruta Viva		(10.999,99)
Fideicomiso Qorner		(400.871,34)
Fideicomiso US Mupi		(185.889,48)
Fideicomiso Inmobiliario Yoo Quito		(68.695,00)
Costo Amortizado Cuentas por Pagar		330.973,67
Servicios De Administración Servihabitat Us S.A.		(89.102,97)
ARVALJO S.A.	(459.347,32)	(439.318,25)
ECOTRAGUA S.A.		(101.570,00)
Bienes Raíces E Inversiones De Capital Brikapital		(10.000,33)
Terrabank		(1.640.526,50)
Reporto por pagar		(154.000,00)
EDIFICIO BRISTOL	(1.037,01)	
Cuenta por Pagar Funcionarios y/o Empleados	(17.156,67)	
Total	(990.859,34)	(4.509.306,90)

38. CONTRATOS.

A continuación, se detalla un resumen de los principales contratos celebrados por la Entidad con sus clientes, proveedores y terceros vigentes al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

El 18 octubre de 2022 la compañía Uribe & Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S.A; reconocen la actuación de la compañía FODEVAL administradora de Fondos y Fideicomisos mismo que fue constituido como mecanismo jurídico del PROYECTO a partir del Fideicomiso BOTANIQO.

URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A

A los 20 días de junio del 2022; comparecen contrato el Fideicomiso Mercantil Oceana y la Inmobiliaria Express Inmoexpress para coadyuvar el desarrollo de un proyecto inmobiliario.

A los 20 días de mayo de 2022; comparecen contrato el Fideicomiso Mercantil Metropolitano y Uribe & Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S.A; en el cual se realiza un préstamo por \$5100,00.

A los 31 días de marzo de 2022 comparecen las partes Fideicomiso Mercantil Oceana y Uribe & Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S.A; en el cual se realiza un préstamo por \$30.000.

A los 22 días de marzo de 2022 comparecen las partes Fideicomiso Mercantil Oceana y Uribe & Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S.A; en el cual se realiza un préstamo por \$10.000.

A los 09 días de marzo de 2022 comparecen las partes del Fideicomiso Qapital y Uribe & Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S.A; en el cual se realiza un préstamo por \$25.000.

39. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, de acuerdo a los asesores legales, la Entidad fue parte del siguiente proceso judicial: Medida cautelar, proceso No. 17230 2020 04812, ante la Unidad Judicial Civil con Sede en la Parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia De Pichincha. La compañía Uribe Y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S.A. en calidad de actor de mando a Uribe Y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S.A.

En el cual se solicitaron medidas cautelares en contra de la compañía Inmobiliaria Tesla Buildings Corporation 'Gestores inmobiliarios' S.A., para interrumpir el uso de la marca "Acuarela" y publicidad engañosa que podría relacionar al demandado con la compañía Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S.A., así como los proyectos inmobiliarios comercializados por ésta. Sin embargo, con fecha 26 de mayo de 2020, la jueza decide negarlas al considerar que existe una vía específica para el efecto.

40. SANCIONES

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros: 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.

De otras autoridades administrativas: 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.

41. 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.

42. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los Estados Financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 han sido aprobados por la Administración de la Entidad el 24 de abril 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.

Gerente General

Tommy Schwarzkopf
URIBE Y SCHWARZKOPF
INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

Contadora

Teresa Andagoya
URIBE Y SCHWARZKOPF
INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.