

Ciudad Comercial, S.A.
(Subsidiaria de Paseo Comercial Developments, Inc.)

Estados Financieros por el año terminado
el 31 de diciembre de 2023 y cifras
correspondientes de 2022 e Informe de
los Auditores Independientes de fecha
31 de mayo de 2024

Ciudad Comercial, S.A.
(Subsidiaria de Paseo Comercial Developments, Inc.)

Informe de los auditores independientes y estados financieros de 2023 y 2022

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados de situación financiera	3
Estados de resultados	5
Estados de cambios en el patrimonio	6
Estados de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	9

Informe de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Ciudad Comercial, S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Ciudad Comercial, S.A. (la Entidad), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al año que termino en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

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 financiero y flujos de efectivo correspondientes al año que termino en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Fundamento de la opinión

Llevamos a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de *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.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la Entidad en relación con los estados financieros

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

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

Los encargados del gobierno de la Entidad son responsables 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 errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la NIA siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede verse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.



Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con la NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material de los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente 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 el fin de expresar una opinión sobre la efectividad 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, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o 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 eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Deloitte Guatemala, S.A.

Afiliada a una Firma Miembro de
Deloitte Touche Tohmatsu Limited



Lic. Heber Castrillo Blanco
Colegiado CPA No. 6427

Guatemala, C.A.
31 de mayo de 2024

Ciudad Comercial, S.A.
(Subsidiaria de Paseo Comercial Developments, Inc.)

Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Expresados en quetzales)

	Notas	2023	2022
ACTIVO			
Corriente:			
Efectivo	5	Q. 17,885,720	Q. 15,600,054
Cuentas por cobrar comerciales – neto	6	7,447,170	7,542,543
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	7	9,823,207	6,676,029
Impuestos por recuperar	8	1,941,339	1,731,408
Otras cuentas por cobrar	9	3,316,275	137,301
Inventarios	10	1,166,732	3,211,669
		<u>41,580,443</u>	<u>34,899,004</u>
Total activo corriente			
No corriente:			
Propiedades de inversión	11	1,912,357,527	1,614,028,494
Mobiliario, vehículos y equipo de oficina, neto	12	18,148,173	7,575,768
Construcciones en proceso	13	15,685,883	41,298,425
Impuestos por recuperar	8	60,898,640	61,365,435
Otros activos		1,669,553	1,686,093
		<u>2,008,759,776</u>	<u>1,725,954,215</u>
Total activo no corriente			
		<u>Q. 2,050,340,219</u>	<u>Q. 1,760,853,219</u>
Total activo			

(Continúa)

Ciudad Comercial, S.A.
(Subsidiaria de Paseo Comercial Developments, Inc.)

Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Expresados en quetzales)

	Notas	2023	2022
PASIVO			
Corriente:			
Préstamos bancarios	16	Q. 113,858,744	Q. 38,451,404
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	7	7,531,251	13,947,197
Cuentas por pagar comerciales	14	13,288,997	9,012,235
Cuentas por pagar y gastos acumulados	15	9,447,477	7,044,725
Impuesto Sobre la Renta por pagar	22	771,654	-
		<u>144,898,123</u>	<u>68,455,561</u>
Total pasivo corriente			
No corriente:			
ISR diferido pasivo	22	90,095,289	68,664,078
Cuentas por pagar a compañías relacionadas a largo plazo	7	178,126,832	100,437,579
Préstamos bancarios	16	721,980,913	823,229,295
		<u>990,203,034</u>	<u>992,330,952</u>
Total pasivo no corriente			
		<u>1,135,101,157</u>	<u>1,060,786,513</u>
Total pasivo			
PATRIMONIO			
Capital social pagado	17	214,618,000	214,618,000
Reserva legal	17	3,544,179	2,035,265
Utilidades retenidas	17	697,076,883	483,413,441
		<u>915,239,062</u>	<u>700,066,706</u>
Total patrimonio			
		<u>2,050,340,219</u>	<u>1,760,853,219</u>
Total patrimonio y pasivo			

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Ciudad Comercial, S.A.
(Subsidiaria de Paseo Comercial Developments, Inc.)

Estados de resultados

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en quetzales)

	Notas	2023	2022
Ingresos y costos de operaciones continuas			
Ingresos por servicios administrativos	18	Q. 193,370,637	Q. 92,228,351
Costos por servicios administrativos	19	<u>(51,474,754)</u>	<u>(29,765,543)</u>
Ganancia bruta		141,895,883	62,462,808
Gastos de operación			
Gastos de administración	20	(49,678,676)	(12,829,591)
Gastos de venta		(439,426)	(110,568)
Valor razonable de propiedades de inversión	11	191,755,847	41,535,859
Otros ingresos (gastos), neto	21	2,192,348	(7,311,541)
Gastos financieros	16	<u>(41,613,190)</u>	<u>(19,961,633)</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		244,112,786	63,785,334
Impuestos a la utilidad	22	<u>(28,939,700)</u>	<u>(8,083,881)</u>
Utilidad neta del año		<u>Q. 215,173,086</u>	<u>Q. 55,701,453</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Ciudad Comercial, S.A.
(Subsidiaria de Paseo Comercial Developments, Inc.)

Estados de cambios en el patrimonio

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Expresados en quetzales)

	Capital social pagado (Nota 17)	Utilidades retenidas			Total utilidades retenidas	Total patrimonio
		Reserva por valuación de propiedades	Reserva legal (Nota 17)	Utilidades retenidas (Nota 17)		
Saldos 1 de enero de 2022	Q. 97,207,939	Q. 159,454,319	Q. 2,466	Q. 78,078,502	Q. 237,535,287	Q. 334,743,226
Corrección de períodos anteriores (Nota 3 v)	-	(32,169,591)	-	-	(32,169,591)	(32,169,591)
Aportación de capital	14,579,700	-	-	-	-	14,579,700
Ajuste de capital	(39)	-	-	-	-	(39)
Traslado a reserva por valuación de propiedades de inversión	-	36,183,315	-	(36,183,315)	-	-
Utilidad neta del año	-	-	-	55,701,453	55,701,453	55,701,453
Traslado reserva legal	-	-	113,715	(113,715)	-	-
Incremento por fusión de sociedades						
Urbanizadora Cayalá, S.A.	32,082,900	9,427,337	1,471,924	29,892,727	40,791,988	72,874,888
Desarrolladora Solingen, S.A.	27,022,900	120,431,243	267,148	235,592	120,933,983	147,956,883
Desarrolladora Rochelle, S.A.	38,724,600	58,204,276	-	(22,474,460)	35,729,816	74,454,416
Urbanizadora Paseo, S.A.	5,000,000	(7,334,086)	180,012	34,079,844	26,925,770	31,925,770
Saldos al 31 de diciembre de 2022	214,618,000	344,196,813	2,035,265	139,216,628	485,448,706	700,066,706
Traslado reserva por valuación de propiedades de inversión	-	288,072,117	-	(288,072,117)	-	-
Traslado reserva legal	-	-	1,508,914	(1,508,914)	-	-
Ajustes períodos anteriores	-	-	-	(730)	(730)	(730)
Utilidad neta del año	-	-	-	215,173,086	215,173,086	215,173,086
Saldos al 31 de diciembre de 2023	Q. 214,618,000	Q. 632,268,930	Q. 3,544,179	Q. 64,807,953	Q. 700,621,062	Q. 915,239,062

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

Ciudad Comercial, S.A.
(Subsidiaria de Paseo Comercial Developments, Inc.)

Estados de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en quetzales)

	Notas	2023	2022
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta del año		Q. 215,172,356	Q. 55,701,453
Ajustes por:			
Impuestos a la utilidad	22	28,939,700	8,083,881
Ajuste periodos anteriores		730	-
Diferencial cambiario en préstamos	16	(2,739,336)	7,167,432
Depreciaciones	20	3,211,411	1,288,680
Perdida en venta de mobiliario y equipo	21	453,327	-
Estimación para cuentas incobrables	20	671,585	1,502,831
Gastos financieros	16	41,613,190	19,961,633
Valor razonable de las propiedades de inversión	11	(191,755,117)	(41,535,859)
Subtotal		95,567,846	52,170,051
Movimiento en el capital de trabajo:			
Cuentas por cobrar comerciales		(576,212)	(6,143,033)
Cuentas por cobrar compañías relacionadas		(3,147,178)	2,776,561
Impuestos por recuperar		(3,115,110)	1,989,003
Otras cuentas por cobrar		(3,178,974)	(101,170)
Depósitos en garantía		-	517,420
Inventarios		2,044,937	(310,794)
Otros activos		(337,557)	(1,411,933)
Cuentas por pagar compañías relacionadas		71,273,307	(4,933,770)
Cuentas por pagar comerciales		4,276,762	2,021,203
Cuentas por pagar y gastos acumulados		2,402,753	(1,922,331)
Impuestos por pagar		(144,303)	-
Efectivo neto generados por las actividades de operación		165,066,271	44,651,207
Impuesto sobre la renta pagado		(3,220,558)	(923,896)
Efectivo neto generados por las actividades operacionales		161,845,713	43,727,311
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones en mobiliario y equipo	12	(12,859,727)	(4,519,504)
Adiciones de propiedades de inversión	11	(43,908,292)	(19,364,025)
Bajas de propiedades de inversión	11	984,566	-
Adiciones en construcciones en proceso		(39,061,698)	(3,971,051)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(94,845,151)	(27,854,580)

(Continúa)

Ciudad Comercial, S.A.
(Subsidiaria de Paseo Comercial Developments, Inc.)

Estados de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en quetzales)

	Notas	2023	2022
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Amortizaciones de préstamos bancarios	16	Q. (38,989,355)	Q. (4,318,721)
Intereses pagados por préstamos bancarios	16	(41,613,190)	(19,961,633)
Obtención de préstamos bancarios	16	<u>15,887,649</u>	<u>4,318,721</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(64,714,896)</u>	<u>(19,961,633)</u>
Aumento (disminución) neto de efectivo		2,285,666	(4,088,902)
Efectivo al inicio del año	5	15,600,054	13,111,726
Efectivo aportado en fusión		<u>-</u>	<u>6,577,230</u>
Efectivo al final del año	5	<u>Q. 17,885,720</u>	<u>Q. 15,600,054</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Ciudad Comercial, S.A.
(Subsidiaria de Paseo Comercial Developments, Inc.)

Notas a los estados financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en quetzales)

1. Constitución y actividad económica

Administradora Comercial Paseo Fase I, S.A. fue constituida bajo las leyes de la República de Guatemala como Sociedad Anónima por periodo indefinido, el 11 de septiembre del 2007. Su actividad principal consiste en la construcción, urbanización y arrendamiento de áreas comerciales.

El 6 de septiembre de 2022, mediante Acta No. 5-2022 de la Asamblea de Accionistas se aprobó la modificación a la Escritura Constitutiva con el fin de realizar el cambio de denominación social a Ciudad Comercial, S.A. (la Entidad).

La Entidad se dedica al desarrollo del proyecto urbanístico Centro Comercial “Paseo Cayalá”, el cual consta de 2 fases y se encuentra dentro del Proyecto denominado “Ciudad Cayalá”. La sede de las operaciones de la Entidad es Boulevard Rafael Landívar 10-05 zona 16 Ciudad Cayalá Edificio F1 3er nivel.

La Entidad es una subsidiaria de Paseo Comercial Developments, Inc., una compañía constituida en Panamá, la sociedad que constituye la última controladora de la compañía es Malvern Holdings International, Inc., una compañía panameña.

2. Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas

a. Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas ("NIIF" o "NIC") que son obligatorias para el año en curso

En el año, la Entidad ha aplicado enmiendas a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB, por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2023. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.

Enmiendas a la NIC 1
Presentación de los estados financieros y Documento de Práctica 2 Realizando juicios sobre materialidad – Revelaciones de políticas contables

La Entidad ha adoptado las enmiendas de la NIC 1 por primera vez en este año. La enmienda cambia los requerimientos en NIC 1 con respecto a las revelaciones de políticas contables. La enmienda reemplaza todas las menciones del término “políticas contables significativas” con “información de políticas contables materiales”.

La información sobre políticas contables es material si, cuando se considera en conjunto con otra información incluida en los estados financieros, puede razonablemente esperarse que sea de influencia en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros de propósito general hacen, basados en dichos estados financieros.

Los párrafos de soporte en NIC 1 también se enmiendan para aclarar que la información relacionada con políticas contables de transacciones, otros eventos o condiciones inmateriales, no necesita ser revelada.

La información de políticas contables puede ser material por la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos o condiciones, aún si el monto de los mismos es inmaterial. Sin embargo, no toda la información relacionada con políticas contables de transacciones materiales otros eventos o condiciones es por sí misma material.

El IASB ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del proceso de cuatro pasos descrito en la Documento de Práctica 2.

Enmiendas a la NIC 12
Impuestos a la utilidad –
Impuestos diferidos a
activos y pasivos que
surgen de una sola
transacción.

La Entidad ha adoptado las enmiendas a la NIC 12 por primera vez en este año. Las enmiendas introducen una excepción adicional a la excepción de reconocimiento inicial. De acuerdo con las enmiendas, una entidad no aplica la exención de reconocimiento inicial para transacciones que dan lugar a diferencias temporales acumulables y deducibles iguales, para efectos fiscales. Dependiendo de la ley fiscal aplicable, las diferencias temporales acumulables y deducibles pueden surgir en el reconocimiento inicial de activos y pasivos en una transacción que no es una combinación de negocios y no afecta el resultado contable o fiscal.

Las enmiendas a la NIC 12 establecen que se requiere que una entidad reconozca los impuestos diferidos activos y pasivos relativos, considerando que el reconocimiento de cualquier impuesto diferido activo está sujeto a los criterios de recuperabilidad de NIC 12.

Enmiendas a NIC 8
*Cambios en políticas
contables, estimados y
errores* – Definición de
estimación contable.

La Entidad ha adoptado las enmiendas a la NIC 8 por primera vez en este año. Las enmiendas reemplazan la definición de un “cambio en estimación contable” con la definición de “estimación contable”. Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son montos monetarios en los estados financieros que no están sujetos a una certeza en su medición. La definición de un cambio en estimación contable fue eliminada.

Normas NIIF nuevas y modificadas que aún no son efectivas

En la fecha de autorización de estos estados financieros, la Entidad no ha aplicado las siguientes Normas NIIF nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28	Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto
Modificaciones a la NIC 1	Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes
Modificaciones a la NIC 1	Pasivos no corrientes con obligaciones de hacer y no hacer (covenants)
Modificaciones a la NIC 7	Acuerdos de proveedores de financiamiento
Modificaciones a la NIIF 16	Pasivos por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso.

La Administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros de la Entidad en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28, Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto

Las modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 tratan con situaciones donde hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones

establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de participación, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora sólo en la medida en que la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o empresa conjunta.

Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación de las inversiones retenidas en cualquier antigua subsidiaria (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de capital) al valor razonable, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora anterior, sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha de entrada en vigor de las modificaciones aún no ha sido fijada por el IASB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada. La Administración de la Entidad prevé que la aplicación de estas modificaciones puede no tener un impacto en los estados financieros de la Entidad en períodos futuros en caso de que tales transacciones surjan.

Modificaciones a NIC 1, Presentación de estados financieros – Clasificación de Pasivos como Circulantes y No-circulantes

Las modificaciones a NIC 1 publicadas en enero de 2020, afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de posición financiera y no el monto o momento en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las modificaciones aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en si los derechos en existencia al final del periodo de reporte, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si la entidad ejercerá su derecho de aplazar la liquidación de un pasivo, explica que los derechos existen si las obligaciones contractuales (covenants) se cumplen al final del periodo de reporte e introduce la definición de 'liquidación' para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos u otros servicios.

Las modificaciones son aplicadas retrospectivamente para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2024, con la aplicación anticipada permitida. El IASB ha alineado la fecha efectiva con las enmiendas de 2022 a la NIC 1. Si una entidad aplica las enmiendas de 2020 en forma anticipada, se requiere también que aplique las enmiendas de 2022 en forma anticipada.

Modificaciones a NIC 1 Presentación de estados financieros – Pasivos no corrientes con obligaciones de hacer y no hacer (covenants)

Las modificaciones especifican que solo los covenants que a una entidad se le requiera cumplir en o antes del final del período de reporte, afectan a el derecho de la entidad de diferir el pago del pasivo al menos por doce meses después de la fecha de reporte (y por lo tanto deben ser considerados en evaluar la clasificación de un pasivo como corriente y no corriente). Dichos covenants afectan si los derechos existen al final del período de reporte, incluso si el cumplimiento con el covenants es evaluado solo después de la fecha de reporte (por ejemplo, un covenants basado en la posición financiera de la entidad a la fecha de reporte que está evaluada para cumplimiento solo después de la fecha de reporte.

El IASB también especifica que el derecho de diferir el pago de un pasivo al menos por doce meses después de la fecha de reporte no es afectado si la entidad solo tiene que cumplir con un covenants después del período de reporte. Sin embargo, si el derecho de la entidad a diferir el pago de un pasivo esta sujeto al cumplimiento de covenants dentro de doce meses después de la fecha de reporte, dicha entidad revela la información que haga que los usuarios de los estados financieros entiendan el riesgo de que los pasivos sean pagados dentro de los doce meses después del período de reporte. Esto incluiría información acerca de los covenants (incluyendo la naturaleza de los covenants y cuando la entidad requiere cumplirlos), el valor en

libros de los pasivos relacionados y los hechos y circunstancias, si hay alguna, eso indica que la entidad puede tener dificultad para cumplir con los covenants.

Las modificaciones son aplicadas de manera retrospectiva por períodos de reporte anual que comiencen en o después del 1 de enero de 2024. La aplicación anticipada de las modificaciones es permitida. Si una entidad aplica las enmiendas por un período previo, es también requerido que aplique las enmiendas de 2020 también de manera anticipada.

Los directores de la compañía tenedora anticipan que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros de la Entidad para períodos futuros.

Modificaciones a la NIC 7 estado de flujos de efectivo y a la NIIF 7 Estados financieros: Revelaciones – Acuerdos de proveedores de financiamiento.

Las modificaciones adicionan una revelación en NIC 7 estableciendo que, una entidad requiere revelar información sobre acuerdos de proveedores de financiamiento, que permitan al usuario de los estados financieros evaluar los efectos de dichos acuerdos en los pasivos y flujos de efectivo de la entidad. En adición, NIIF 7 fue enmendada para adicionar los acuerdos de financiamiento de proveedores como un ejemplo dentro de los requerimientos para revelar información sobre la exposición de la Entidad a riesgos de concentración y de liquidez.

El término “acuerdos de proveedores de financiamiento” no está definido. En su lugar, las modificaciones describen las características de un acuerdo por el cual a una entidad se le requeriría proveer información.

Para cumplir el objetivo de la revelación, se requiere que una entidad revele en forma agregada para sus acuerdos de proveedores de financiamiento:

- Los términos y condiciones de los acuerdos.
- El valor en libros y otras líneas en los estados de posición financiera de la entidad en las que se presenten los pasivos relativos a los acuerdos.
- El valor en libros y otras líneas por las que los proveedores han recibido pago de los proveedores de financiamiento.
- Rangos de días de pago para ambos, los pasivos financieros que son parte del acuerdo de proveedores de financiamiento y las cuentas por pagar comparables que no son parte de los acuerdos de proveedores de financiamiento.
- Información de riesgo de liquidez.

Las modificaciones contienen consideraciones de transición específicas para el primer período anual de reporte en el que la entidad aplique las modificaciones. Es aplicable para períodos de reporte que comiencen en o después del 1 de enero de 2024.

Modificaciones a NIIF 16 Arrendamientos – Pasivo por arrendamiento en una venta y arrendamiento en vía de regreso.

Las modificaciones a la NIIF 16 adicionan requerimientos subsecuentes de medición para transacciones de venta y arrendamiento en vía de regreso que satisfacen los requerimientos de la NIIF 15 para que sean registrados como una venta. Las modificaciones requieren que el vendedor-arrendatario determine pagos de arrendamiento o pagos de arrendamiento revisados tales que el vendedor-arrendatario no reconozca una ganancia o pérdida que se relacione con el derecho de uso retenido por el vendedor-arrendatario después de la fecha de comienzo del arrendamiento.

Las modificaciones no afectan la ganancia o pérdida reconocida por el vendedor-arrendatario relativos a la terminación parcial o total de un arrendamiento. Sin estos nuevos requerimientos, un vendedor - arrendatario podría haber reconocido una ganancia en el derecho de uso que retiene, solamente por la

remediación del pasivo por arrendamiento (por ejemplo, después de una modificación a un arrendamiento o cambio en el término de un arrendamiento) aplicando los requerimientos generales en la NIIF 16. Esto podría haber ocurrido particularmente en el caso de arrendamientos en vía de regreso que incluyan pagos de arrendamiento que no dependan de un índice o tasa.

Como parte de las modificaciones, el IASB modificó un ejemplo ilustrativo en la NIIF 16 y adicionó un nuevo ejemplo para ilustrar la medición subsecuente de un activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso con pagos variables que no dependen de un índice o tasa. Los ejemplos ilustrativos también aclaran que el pasivo que surge de una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso que califica como una venta conforme a NIIF 15, es un pasivo por arrendamiento.

La aplicación anticipada es permitida. Si un vendedor-arrendatario aplica las enmiendas en forma anticipada se debe revelar este hecho.

Un vendedor-arrendatario aplica las enmiendas retrospectivamente de acuerdo con la NIC 8 para transacciones de venta y arrendamiento en vía de regreso en las que, entre después de la fecha inicial de aplicación, que es definida como el comienzo del período de reporte anual en el que la entidad aplicó inicialmente la NIIF 16.

La Administración de la Entidad anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros de la Entidad en períodos futuros si dichas transacciones surgen.

3. Políticas contables materiales

Las principales políticas contables utilizadas por la Entidad para la preparación de sus estados financieros se resumen a continuación:

a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las NIIF emitidas por el IASB.

b. Bases de preparación

Los estados financieros de la Entidad han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por (las propiedades en inversión y ciertos instrumentos financieros) que se valúan a cantidades revaluadas o a sus valores razonables al cierre de cada periodo, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros se determina de

forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la NIIF 2, *Pagos basados en acciones*, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIIF 16, *Arrendamiento*, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2, *Inventarios* o el valor en uso de la NIC 36, *Deterioro de activos*.

iii. Empresa en funcionamiento

La Administración tiene una expectativa razonable al momento de aprobar los estados financieros de que la Entidad tiene recursos adecuados para continuar en operación por el futuro previsible, por lo que continuará considerando una base contable de empresa en funcionamiento la preparar sus estados financieros.

iv. Liquidez

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los estados de situación financiera muestran una deficiencia en el capital de trabajo de Q. 103,317,680 y Q. 33,556,557, respectivamente, sin embargo, la Administración de la Entidad considera que esta situación no afectará la continuidad de su operación.

c. Efectivo

El efectivo está representado por el dinero en efectivo y depósitos a la vista, depositado en bancos locales en moneda nacional y extranjera. A la fecha de los estados financieros, no existían restricciones de uso sobre los saldos del efectivo, considerando adicionalmente los que forman parte del fideicomiso descrito en Nota 23.

d. Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Entidad se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

e. Activos financieros

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en una fecha de negociación. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o prácticas habituales en el mercado. Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de activos financieros

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y

- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

A pesar de lo anterior, la Entidad puede hacer la siguiente elección /designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- Puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios (ver (iii) posterior); y
- Podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

Ganancias y pérdidas cambiarias

El valor en libros de los activos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final de cada período sobre el que se informa. Específicamente;

- Para los activos financieros medidos al costo amortizado que no forman parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias se reconocen en resultados en la partida “otras ganancias y pérdidas”;
- Para los instrumentos de deuda medidos a valor razonable a través de otros resultados integrales que no son parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias en el costo amortizado del instrumento de deuda se reconocen en resultados en la partida de “otras ganancias y pérdidas”. Otras diferencias cambiarias se reconocen en otro resultado integral en la reserva de revaluación de inversiones;
- Para los activos financieros medidos a valor razonable a través de resultados que no forman parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias se reconocen en resultados en la partida de “otras ganancias y pérdidas”; y
- Para los instrumentos de capital medidos a valor razonable a través de otros resultados integrales, las diferencias cambiarias se reconocen en otro resultado integral en la reserva de revaluación de inversiones.

Deterioro de activos financieros

La Entidad reconoce una provisión para pérdidas crediticias esperadas en inversiones en instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado o a valor razonable a través de otros resultados integrales, cuentas por cobrar por arrendamiento, cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales, así como en contratos de garantía financiera. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

La Entidad reconoce pérdidas crediticias esperadas de por vida para las cuentas por cobrar comerciales, los activos contractuales y las cuentas por cobrar por arrendamiento. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Entidad, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la provisión de Condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, la Entidad reconoce la pérdida crediticia esperada de por vida cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo crediticio en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Entidad mide la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses.

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe.

Baja de activos financieros

La Entidad da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo a otra entidad. Si la Entidad no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Entidad reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los montos que deba pagar. Si la Entidad retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, la Entidad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

Al darse de baja de 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. Además, al darse de baja de una inversión en un instrumento de deuda clasificado como valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones se reclasifica a utilidad o pérdida. En contraste, en la baja de una inversión en un instrumento de capital que la Entidad eligió en el reconocimiento inicial para medir a valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones no se reclasifica a utilidad o pérdida, sino que se transfiere a utilidades (déficit) acumulado.

f. Pasivos financieros y capital

Clasificación como deuda o capital

Los instrumentos de deuda y de capital se clasifican como pasivos financieros o como capital de acuerdo con el contenido de los acuerdos contractuales y las definiciones de un pasivo financiero y un instrumento de capital.

Instrumentos de capital

Un instrumento de capital es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de capital emitidos por la Entidad se reconocen a los ingresos recibidos, netos de los costos directos de emisión.

La recompra de los instrumentos de capital propios de la Entidad se reconoce y se deduce directamente en el capital. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en utilidad o pérdida en la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de capital propios de la Entidad.

Instrumentos compuestos

Los componentes de los títulos de préstamos convertibles emitidas por la Entidad se clasifican por separado como pasivos financieros y capital, de acuerdo con el contenido de los acuerdos contractuales y las definiciones de un pasivo financiero y un instrumento de capital. Una opción de conversión que se liquidará mediante el intercambio de un monto fijo de efectivo u otro activo financiero por un número fijo de los instrumentos de capital propios de la Entidad es un instrumento de capital.

En la fecha de emisión, el valor razonable del componente de pasivo se estima utilizando la tasa de interés de mercado prevaleciente para un instrumento no convertible similar. Esta cantidad se registra como un pasivo sobre una base de costo amortizado utilizando el método de interés efectivo hasta que se extinga al momento de la conversión o en la fecha de vencimiento del instrumento.

La opción de conversión clasificada como capital se determina deduciendo el monto del componente del pasivo del valor razonable del instrumento compuesto en su totalidad. Esto se reconoce e incluye en el capital neto, neto de los efectos del impuesto sobre la renta, y no se vuelve a medir posteriormente. Además, la opción de conversión clasificada como capital permanecerá en el capital hasta que se ejerza la opción de conversión, en cuyo caso, el saldo reconocido en el capital se transferirá a la prima de la acción y/u otro capital. Cuando la opción de conversión no se ejerce en la fecha de vencimiento del título de préstamo convertible, el saldo reconocido en el capital se transferirá a utilidades retenidas y/u otro capital. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en utilidad o pérdida luego de la conversión o vencimiento de la opción de conversión.

Los costos de transacción relacionados con la emisión de los títulos de préstamos convertibles se asignan a los componentes de pasivo y capital en proporción a la asignación de los ingresos brutos. Los costos de transacción relacionados con el componente de capital se reconocen directamente en el capital. Los costos de transacción relacionados con el componente de pasivo se incluyen en el importe en libros del componente de pasivo y se amortizan durante la vida de las notas de préstamo convertibles utilizando el método de interés efectivo.

Pasivos financieros

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a valor razonable a través de resultados.

Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando una 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 a valor razonable a través de resultados

Los pasivos financieros se clasifican para valor razonable a través de resultados cuando el pasivo financiero es (i) contraprestación contingente de una adquirente en una combinación de negocios, (ii) se mantiene para negociar o (iii) se designa como valor razonable a través de resultados.

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

- Se ha adquirido principalmente con el fin de recomprarlo a corto plazo; o

- En el reconocimiento inicial, es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que la Entidad gestiona conjuntamente y tiene un patrón real reciente de toma de ganancias a corto plazo; o
- Es un derivado, a excepción de lo derivado que son un contrato de garantía financiera o un instrumento de cobertura designado y efectivo.

Un pasivo financiero que no se tenga para negociar o la consideración contingente de un adquirente en una combinación de negocios puede designarse como valor razonable a través de resultados en el momento del reconocimiento inicial si:

- Dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento que de otro modo surgiría; o
- El pasivo financiero forma parte de una Entidad de activos o pasivos financieros o ambos, que se gestiona y su desempeño se evalúa sobre la base del valor razonable, de acuerdo con la gestión de riesgos documentada o la estrategia de inversión de la Entidad, y la información sobre la agrupación es proporcionado internamente sobre esa base; o
- Forma parte de un contrato que contiene uno o más derivados implícitos, y la IFRS 9 permite que todo el contrato combinado se designe como valor razonable a través de resultados.

Los pasivos financieros a valor razonable a través de resultados se miden a valor razonable, y las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable se reconocen en resultados en la medida en que no forman parte de una relación de cobertura designada. La ganancia o pérdida neta reconocida en utilidad o pérdida incorpora cualquier interés pagado en el pasivo financiero y se incluye en la partida de “otras ganancias y pérdidas” en resultados.

Sin embargo, para los pasivos financieros que se designan a valor razonable a través de resultados, la cantidad de 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 otros ingresos comprensivos crearían o ampliarían un desajuste 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 ganancias acumuladas una vez que se da de baja el pasivo financiero.

Las ganancias o pérdidas en los contratos de garantía financiera emitidos por la Entidad que son designados por la Entidad a valor razonable a través de resultados se reconocen en resultados.

Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado

Los pasivos financieros que no son (i) consideración contingente de un adquirente en una combinación de negocios, (ii) mantenidos para negociar, o (iii) designados como valor razonable a través de resultados, 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 en efectivo futuros estimados (incluidos todos los cargos y puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Pasivos contractuales de garantía financiera

Un contrato de garantía financiera es un contrato que requiere que el emisor realice pagos específicos para reembolsar al titular por una pérdida en la que incurre debido a que un deudor específico no realiza los pagos cuando vencen de acuerdo con los términos de un instrumento de deuda.

Los pasivos del contrato de garantía financiera se miden inicialmente a sus valores razonables y, si no se designan a Valor razonable a través de otros resultados integrales y no surgen de una transferencia de un activo, se miden posteriormente al mayor de:

- El monto de la provisión para pérdidas determinada de acuerdo con la IFRS 9 (ver activos financieros más arriba); y
- La cantidad reconocida inicialmente menos, cuando corresponda, la amortización acumulada reconocida de acuerdo con las políticas de reconocimiento de ingresos establecidas anteriormente.

Ganancias y pérdidas cambiarias

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 ganancias y pérdidas 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 ganancias y pérdidas" en resultados para pasivos financieros que no forman parte de una relación de cobertura designada. Para aquellos que están designados como un instrumento de cobertura para una cobertura de riesgo de moneda extranjera, las ganancias y pérdidas en moneda extranjera 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 periodo sobre el que se informa. Para los pasivos financieros que se miden a valor razonable a través de resultados, el componente de moneda extranjera forma parte de las ganancias o pérdidas del valor razonable y se reconoce en utilidad o pérdida para los pasivos financieros que no forman parte de una relación de cobertura designada.

Baja de pasivos financieros

La Entidad da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Entidad se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe 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. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier tarifa pagada neta de cualquier tarifa recibida y descontada utilizando la tasa efectiva original es al menos un 10% diferente de la actual descontada Valor de los flujos de efectivo remanentes del pasivo financiero original. Si la modificación no es sustancial, la diferencia entre: (1) el importe en libros de la responsabilidad antes de la modificación; y (2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación debe reconocerse en resultados como la ganancia o pérdida por modificación dentro de otras ganancias y pérdidas.

g. Cuentas por cobrar comerciales

Las cuentas por cobrar comerciales son registradas a su valor real de acuerdo con las ventas y servicios reales efectuados. La Entidad efectúa una estimación para cuentas de cobro dudoso cuando la Administración considera que las cuentas no son recuperables.

h. Cuentas por cobrar y por pagar a compañías relacionadas

La Entidad es miembro de un grupo de compañías relacionadas con las que efectúan transacciones y tienen relaciones importantes con los demás miembros del grupo. Debido a estas relaciones es posible que los términos de estas transacciones no sean los mismos de aquellos que se realizarán entre compañías totalmente independientes.

Las cuentas por cobrar y por pagar a compañías relacionadas son recuperables o pagaderas en efectivo. Los plazos de vencimiento de las cuentas por cobrar y por pagar a compañías relacionadas se extienden a más de un año contando a partir de la fecha de emisión de los respectivos documentos o facturas, no están sujetas a ningún descuento por pronto pago, y son recuperables o pagaderas en la moneda funcional de los estados financieros. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Entidad no ha registrado ninguna pérdida relacionada con la recuperación de las cuentas por cobrar a otras compañías relacionadas.

i. Impuestos por recuperar

En este rubro se registran los montos de los impuestos pendientes de liquidar, y corresponden al Impuesto Sobre la Renta (ISR), Impuesto de Solidaridad (ISO), Impuesto al Valor Agregado (IVA) por acreditar.

j. Inventarios

Los inventarios de la Entidad se componen por los costos incurridos en la construcción de obra gris y urbanización de las oficinas. Éstos se registran con base a los costos acumulados para llevarlos a condición de venta, el cual no excede de su valor de mercado.

k. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son bienes inmuebles conformados por edificios que se rentan a largo plazo, mantenidos para generar rentas mediante contratos de arrendamientos y no están ocupados por la Entidad.

Estos activos se registran inicialmente al costo de construcción y/o adquisición y posteriormente a su valor razonable con base a los avalúos practicados por valuadores certificados independientes.

El valor razonable es la cantidad estimada, expresada en términos monetarios, que se puede razonablemente esperar por el intercambio de una propiedad entre un vendedor y un comprador interesados, con igualdad para ambos, donde ninguna de las partes tiene presión de ningún tipo para vender o comprar y ambos cuentan con información completa y relevante a una cierta fecha. La valuación de las propiedades de inversión es realizada por valuador independiente.

Las propiedades de inversión ocupadas por la Entidad son clasificadas como propiedades, instalaciones y equipos. La propiedad que está en construcción o desarrollo para uso futuro como propiedad de inversión se clasifica como propiedad de inversión en proceso y se registra al costo hasta que la construcción o desarrollo se complete, momento en el cual se reclasifica y registra como propiedad de inversión. Los costos de adquisición incluyen principalmente los siguientes conceptos:

- Honorarios profesionales: el Grupo tiene la política de contratar empresas constructoras independientes para la elaboración de los estudios de ingeniería, prefactibilidad de los proyectos (topografía, diseño, presupuesto, etc.), que posteriormente son realizados con base a los planes de

inversión aprobados por los accionistas. Toda la facturación recibida por este concepto, con base en el avance de las construcciones, se registra como parte de las propiedades de inversión.

- **Materiales y mano de obra:** todos los materiales y mano de obra utilizados en la construcción y puesta en funcionamiento de los proyectos de inversión son incurridos por la constructora por cuenta del Grupo y le son cargados en las facturaciones periódicas por el avance de la construcción.
- **Costos de administración de proyectos:** para la construcción de sus proyectos de inversión, el Grupo tiene la política de contratar a empresas constructoras bajo la modalidad de "Trato Cerrado".
- **Activaciones directas:** el costo de las propiedades de inversión incluye la capitalización de los tramites y permisos, acabados, equipamiento y otros costos que por su naturaleza forman parte del total del proyecto.
- **Activaciones indirectas:** corresponden a la inversión inicial en publicidad, seguridad, honorarios, seguros y fianzas, entre otros.
- **Gastos financieros:** el costo de las propiedades de inversión incluye los gastos financieros relativos a los intereses por financiamiento y diferencial cambiario, relacionados con la deuda contratada durante el plazo de la construcción y puesta en marcha de los proyectos, conforme al tratamiento permitido por la Norma Internacional de Contabilidad 23 (NIC 23).
- **Costos de ampliación o mejoras:** las mejoras que prolongan sustancialmente la vida útil de las propiedades de inversión se registran como un mayor valor de las mismas, mientras que los gastos de mantenimiento y reparación y las mejoras menores se registran en el resultado del período en que son incurridos.
- **Sustitución y renovación:** las sustituciones o renovaciones de elementos completos se contabilizan como mayor importe de las propiedades de inversión, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados.

En adición, la Administración evalúa periódicamente los factores internos o externos que pudieran dar indicios de la variación en los valores razonables de dichas propiedades y de existir alguna variación importante, se tomaría la decisión de valuarlos nuevamente.

Cuando una propiedad de inversión experimenta un cambio de uso, como el comienzo del desarrollo con miras a la venta, la propiedad se transfiere a los inventarios. El costo atribuido de una propiedad para la contabilización posterior como inventarios es su valor razonable a la fecha del cambio de uso.

Si un elemento de una propiedad ocupada por el dueño se convierte en una propiedad de inversión porque su uso ha cambiado, cualquier diferencia que resulte entre el valor en libros y el valor razonable de este elemento a la fecha de la transferencia se tratará de la misma manera que una revaluación según la NIC 16. Cualquier aumento resultante en el valor en libros de la propiedad se reconoce en el estado de resultados en la medida en que revierta una pérdida por deterioro anterior, con cualquier aumento restante reconocido en resultados integrales y aumentado directamente al patrimonio en la reserva por valor razonable de propiedades dentro del patrimonio.

Cualquier disminución resultante en el valor en libros de la propiedad se carga inicialmente en resultados contra la reserva por valor razonable de propiedades previamente reconocido, y cualquier disminución restante se carga al estado de resultados.

l. Mobiliario, vehículos y equipo de oficina

El mobiliario y equipo se contabilizan originalmente al costo de adquisición. Los costos posteriores se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, solo cuando sea probable que los beneficios económicos futuros asociados con el elemento fluyan a la Entidad y el costo del elemento pueda medirse con fiabilidad.

Las ganancias o pérdidas resultantes de la venta o retiro de los activos se incluyen en los resultados del año en que se realiza la transacción. Los desembolsos por reparación y mantenimiento se reconocen como gastos en el año en que se incurren, excepto las reparaciones que prolongan la vida útil de los activos, las cuales son capitalizadas.

Las depreciaciones se calcula de acuerdo con la vida útil estimada de los activos bajo el método de línea recta; la vida útil estimada por la Administración se presenta a continuación:

	Vida útil estimada	Porcentaje
Vehículos	5	20%
Mobiliario y equipo	5	20%
Equipo de computo	3	33.33%
Otros activos	10	10%
Mejoras a propiedades ajenas	5	20%

Los valores residuales y vidas útiles de los activos son revisados y ajustados en su caso, al menos al cierre de cada ejercicio. El valor en libros de un activo se reduce inmediatamente a su valor recuperable si su valor en libros es mayor que su valor recuperable estimado. Las ganancias y pérdidas por disposición se determinan comparando los ingresos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados.

m. Construcciones en proceso

Los costos de construcción e instalación son cargados a cuentas transitorias y posteriormente transferidos a las respectivas cuentas de activo al concluir las obras. Estas obras en proceso incluyen todos los desembolsos directamente relacionados con el diseño, desarrollo y construcción de inmuebles u otros, más los costos financieros imputables a la obra.

n. Deterioro de activos no financieros

Los activos que tienen una vida útil indefinida, por ejemplo, el crédito mercantil, no están sujetos a amortización y se prueban anualmente por deterioro. Los activos que están sujetos a depreciación o amortización se revisan por deterioro cuando los eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor en libros puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del importe en libros del activo sobre su importe recuperable. El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable de un activo menos los costos de disposición y el valor en uso. A efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan en los niveles más bajos para los que existen flujos de efectivo identificables por separado (UGE).

Los activos no financieros son revisados para la posible reversión del deterioro en cada fecha de reporte.

La Entidad aplica pruebas de deterioro, cuando ciertos hechos y circunstancias son indicativos de que el valor registrado de los activos puede no ser recuperado. La Entidad no tiene activos intangibles de vida indefinida.

La pérdida por deterioro se reconoce por el monto en que el valor en libros del activo excede su valor de recuperación. El valor de recuperación de un activo o unidad generadora de efectivo es definido como el mayor entre el valor razonable del activo menos los costos para su venta y el valor de uso.

Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente, utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje el valor dinero en el tiempo y considerando los riesgos específicos asociados al activo. Para el propósito de determinar el deterioro, los activos se agrupan en los niveles más bajos en donde existan flujos de efectivo identificables por separado (unidad generadora de efectivo).

Las pérdidas por deterioro se reversan si ha ocurrido un cambio en las estimaciones utilizadas para determinar el valor recuperable. La pérdida por deterioro se reserva solo en la medida que el valor en libros del activo no exceda el valor en libros que habría sido determinado, neto de depreciación o amortización, si no hubiese sido reconocido ninguna pérdida por deterioro.

o. Préstamos bancarios

Los préstamos bancarios se reconocen inicialmente al valor de su desembolso sin considerar los costos en que se haya incurrido en la transacción. Los gastos por intereses se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los resultados del año como gastos financieros.

Los costos por intereses generales y específicos directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos calificados, que son activos que necesariamente toman un período sustancial de tiempo para estar listos para su uso previsto o venta, se agregan al costo de esos activos, hasta que tal tiempo en que activos están sustancialmente listos para su uso previsto o para la venta. Los ingresos de inversión obtenidos en la inversión temporal de préstamos específicos a la espera de su gasto en activos calificados se deducen de los costos de préstamos elegibles para capitalización. Todos los demás costos por préstamos se reconocen en resultados en el período en que se incurren.

p. Proveedores y cuentas por pagar comerciales

Los proveedores y las cuentas por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no generan intereses. Los importes de los proveedores en moneda extranjera se convierten a quetzales usando la tasa de cambio vigente en la fecha sobre la que se informa. Las ganancias o pérdidas por cambio de moneda extranjera se incluyen en otros gastos o en otros ingresos según corresponda.

q. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Entidad tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Entidad tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o de todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión por parte de un tercero, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

r. Reconocimiento de ingresos

Activos de contratos

Un activo de contrato es el derecho de la Entidad a recibir un pago a cambio de bienes o servicios que la Entidad ha transferido a un cliente, cuando ese derecho está supeditado a otra cosa que no sea el paso del tiempo (por ejemplo, la facturación o entrega de otros elementos parte del contrato). La Entidad percibe los activos de contratos como activos corrientes, ya que se espera realizarlos dentro del ciclo operativo normal.

Los costos de contratos elegibles para capitalización como costos incrementales al obtener un contrato se reconocen como un activo de contrato. Los costos de suscripción de contratos se capitalizan al ser incurridos si la Entidad espera recuperar dichos costos. Los costos de suscripción de contratos constituyen activos no corrientes en la medida que se espera recibir los beneficios económicos de dichos activos en un periodo mayor a doce meses. Los contratos se amortizan de forma sistemática y consistente con la transferencia al cliente de los servicios una vez se han reconocido los ingresos correspondientes. Los costos de suscripción de contratos capitalizados se deterioran si el cliente se retira o si el monto en libros del activo supera la proyección de los flujos de caja descontados que están relacionados con el contrato.

Pasivos de contratos

Los pasivos de contratos constituyen la obligación de la Entidad a transferir bienes o servicios a un cliente, por los cuales la Entidad ha recibido un pago por parte del cliente final o si el monto está vencido. Incluyen también el ingreso diferido relacionado con bienes o servicios que se entregarán o prestarán en el futuro, los cuales se facturan al cliente por adelantado, pero aún no están vencidos.

Ingresos provenientes de contratos con clientes

A partir del 1 de enero de 2018, la Entidad aplica lo establecido en la NIIF 15, *Ingresos de contratos de actividades ordinarias* procedentes de contratos con clientes.

La Entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con sus clientes, cuando (o a medida que) satisface las obligaciones de desempeño mediante la transferencia de control de los bienes o servicios comprometidos. A la fecha de comienzo de cada contrato, la Entidad determina si satisface las obligaciones de desempeño a lo largo del tiempo o satisface las obligaciones de desempeño en un momento determinado. Los ingresos son medidos sobre la base de la contraprestación que la Entidad espera tener derecho a cambio de transferir los bienes o servicios comprometidos con cliente, excluyendo los importes recaudados en nombre de terceros.

La Entidad cumple una obligación de desempeño y reconoce los ingresos a través del tiempo, si se cumple alguno de los siguientes criterios:

- El desempeño de 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.
- El desempeño de la Entidad crea o mejora un activo que el cliente controla a medida que el mismo se crea o mejora.
- 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 de contrato 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, esto genera un pasivo de contrato.

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 del Impuesto al Valor Agregado (IVA), reembolsos y descuentos y tras eliminar las ventas al interior de la Entidad.

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 Compañía y si es posible medir de forma confiable los ingresos y costos, en caso de que los haya.

s. Reconocimiento de costos y gastos

La Entidad registra los costos y gastos por el método de acumulación o devengado.

t. Impuestos a la utilidad

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos.

1. Impuestos a la utilidad causados

El impuesto causado calculado corresponde al Impuesto Sobre la Renta (ISR) y se registra en los resultados del año en que se causa.

El impuesto causado es pagadero sobre la base gravable del año. La utilidad gravable difiere de la utilidad neta como es reportada en la utilidad o pérdida porque excluye componentes de ingresos o gastos que son acumulables o deducibles en otros años y excluye componentes que nunca han sido acumulables o deducibles. Los pasivos de la Entidad por los impuestos causados son calculados usando las tasas de impuestos que se han decretado al final del periodo de reporte.

Una provisión es reconocida para esos motivos en los que la determinación del impuesto es incierta, pero es considerada probable de que exista una futura salida de fondos para una autoridad fiscal. Las provisiones son valuadas a la mejor cantidad que se espera se vuelva pagadera. La evaluación está basada en el juicio de expertos en fiscal apoyada por las experiencias previas de la Entidad en ese tipo de actividades y en algunos casos basados en la consulta de un especialista independiente de impuestos.

2. Impuestos a la utilidad diferidos

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, la tasa correspondiente a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos por diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias y asociadas, y participaciones en negocios conjuntos, excepto cuando la Entidad es capaz de controlar la reversión de la diferencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se reversará en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones y participaciones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que éstas se reversarán en un futuro cercano.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los impuestos diferidos son calculados a la tasa(s) que se espera que estén vigentes en el período en el que el pasivo o activo por impuestos diferidos sea realizado basado en las leyes y tasas que hayan sido promulgadas o sustantivamente promulgadas a la fecha de reporte.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el período en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

Para efectos de medir los pasivos y los activos por impuestos diferidos para las propiedades de inversión que utilizan el modelo del valor razonable, se estima que el valor en libros de dichas propiedades debe recuperarse en su totalidad a través de la venta, a menos que la presunción se rechace. La presunción puede rechazarse cuando la propiedad de inversión se deprecia y se mantiene dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es consumir sustancialmente todos los beneficios económicos incorporados a los bienes de inversión a través del tiempo, en lugar de a través de la venta. La administración de la Entidad revisó el portafolio de propiedades de inversión de la Entidad, y concluyó que ninguna de las inversiones inmobiliarias de la Entidad se celebró bajo un modelo de negocios cuyo objetivo es consumir sustancialmente todos los beneficios económicos incorporados a las características de la inversión a través del tiempo, en lugar de a través de la venta. Por lo tanto, la administración ha determinado que la presunción de "venta" que establecen las modificaciones de la NIC 12 no se refuta. En consecuencia, la Entidad no reconoció los impuestos diferidos sobre los cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias ya que la Entidad no está sujeta a ningún impuesto a la utilidad con base en los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión al momento de su venta.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan cuando existe un derecho legal exigible que permita compensar los activos por impuestos corrientes contra los pasivos por impuestos corrientes y cuando se relacionan con los impuestos a las ganancias recaudados por la misma autoridad tributaria y la Entidad tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos por impuestos corrientes en una base neta.

3. *Impuestos causados y diferidos*

Los impuestos causados y diferidos se reconocen en resultados, excepto cuando se refieren a partidas que se reconocen fuera de los resultados, ya sea en los otros resultados integrales o directamente en el capital contable, respectivamente. Cuando surgen del reconocimiento inicial de una combinación de negocios el efecto fiscal se incluye dentro del reconocimiento de la combinación de negocios.

u. *Activos y pasivos en moneda extranjera*

Los activos y pasivos en moneda extranjera se presentan a su valor equivalente en quetzales utilizando la tasa de cambio que estaba en vigor en el mercado bancario de divisas al final del año.

El diferencial cambiario, si hubiese alguno, que resulte al realizar la operación y la fecha de su cancelación o la fecha del cierre contable se contabiliza contra los resultados del ejercicio contable.

v. Transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se contabilizan a su equivalente en quetzales utilizando la tasa de cambio vigente en el momento en que se realiza la operación.

El diferencial de cambio, si hubiese alguno, que resulte entre el momento en que se contabiliza la operación y la fecha de su cancelación o fecha del cierre contable se contabiliza en los resultados del ejercicio.

w. Fusión

La Entidad ha optado por contabilizar los efectos de cualquier fusión a los valores en libros en el estado de cambios en el patrimonio por tratarse de transacciones con partes relacionadas que se encuentran bajo control común.

4. Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbres

En la aplicación de las políticas contables de la Entidad, las cuales se describen en la Nota 3, la Administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores incluyendo expectativas de eventos futuros que se creen son razonables según las circunstancias. La gerencia hace estimaciones y suposiciones sobre el futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, rara vez serán iguales a los resultados reales relacionados las estimaciones suposiciones y juicios de gestión que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en los valores en libros de los activos y pasivos dentro del próximo año financiero se describen a continuación:

- **Propiedades de inversión**

El valor razonable de las propiedades de inversión se determina utilizando técnicas de valoración. Para mayor detalle de los juicios y supuestos realizados, ver Nota 11.

- **Vida útil de mobiliario, vehículos y equipo de oficina**

Este estimado asume que la Entidad continuará como empresa en funcionamiento y está basado en la experiencia pasada y otros factores considerados razonables en las circunstancias y usando la información disponible a la fecha. Este estimado puede ser revisado en las circunstancias en las cuales está basado o como resultado de nueva información. Los valores actuales podrían diferir de los montos estimados en las circunstancias.

- **Impuesto Sobre la Renta**

La Entidad está sujeta a las regulaciones guatemaltecas en materia de impuestos, para los que juicios significativos son requeridos en la determinación de las provisiones de impuestos. Existen transacciones y cálculos para los cuales la determinación de impuestos es incierta durante el curso ordinario de las operaciones.

La Entidad evalúa el reconocimiento de pasivos por discrepancias que puedan surgir con las autoridades de impuestos sobre la base de estimaciones de impuestos adicionales que deban ser cancelados. Los montos provisionados para el pago de impuestos sobre la renta son estimados por la Administración sobre la base de su interpretación de la normatividad tributaria vigente y la posibilidad de su pago.

Los pasivos reales pueden diferir de los montos provisionados generando un efecto negativo en los resultados y la posición neta. Cuando el resultado tributario final de estas situaciones es diferente de los montos que fueron inicialmente registrados, las diferencias impactan al Impuesto Sobre la Renta corriente.

- **Provisión por deterioro de las cuentas por cobrar**

La Entidad evalúa mensualmente sus cuentas por cobrar, llevando la cuenta por cobrar total a una cuenta por cobrar realizable, basándose en la evidencia objetiva que la Entidad no recuperará todos los montos de acuerdo con los términos originales. Son considerados indicadores de que la cuenta por cobrar presenta deterioro: dificultades financieras importantes del deudor, posibilidades de que el deudor caiga en incumplimiento o atrasos en los pagos.

La provisión para pérdidas para activos financieros se basa en supuestos sobre el riesgo de incumplimiento y tasas de pérdida esperada. La Entidad utiliza el juicio al realizar estos supuestos y al seleccionar los datos para el cálculo del deterioro, basándose en la información histórica de los clientes, y en las condiciones existentes del mercado, así como en las estimaciones futuras al final de cada periodo de reporte.

5. Efectivo

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el saldo de efectivo se integra como se muestra a continuación:

	2023	2022
Efectivo en moneda local	Q. 16,118,547	Q. 14,232,454
Efectivo en moneda extranjera <u>a/</u>	1,765,558	1,367,600
Caja General	<u>1,615</u>	<u>-</u>
	<u>Q. 17,885,720</u>	<u>Q. 15,600,054</u>

a/ Los saldos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2023 y 2022, equivalen a US\$ 225,572 y US\$ 174,167, respectivamente.

6. Cuentas por cobrar comerciales - neto

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, las cuentas por cobrar comerciales se integran de lo siguiente:

	2023	2022
Clientes	Q. 10,500,088	Q. 9,923,875
Estimación para cuentas incobrables	<u>(3,052,918)</u>	<u>(2,381,332)</u>
	<u>Q. 7,447,170</u>	<u>Q. 7,542,543</u>

Al 31 de diciembre 2023 y 2022, la antigüedad de saldos es la siguiente:

	2023	2022
De 1 a 30 días	Q. 5,768,588	Q. 5,409,815
De 31 a 60 días	1,452,126	1,825,146
De 61 a 90 días	1,059,499	818,975
De 91 días o más	264,012	523,867
De 120 días o más	<u>1,955,863</u>	<u>1,346,072</u>
	<u>Q. 10,500,088</u>	<u>Q. 9,923,875</u>

El movimiento de la estimación para cuentas incobrables por los años terminados el 31 de diciembre, se presenta a continuación:

	2023	2022
Saldo inicial	Q. 2,381,333	Q. 878,502
Aumento de la reserva	<u>671,585</u>	<u>1,502,831</u>
	<u>Q. 3,052,918</u>	<u>Q. 2,381,333</u>

7. Saldos y transacciones con compañías relacionadas

Ciudad Comercial, S.A., es miembro de un grupo de compañías relacionadas que se encuentran bajo una Administración común del Grupo Cayalá, por lo cual efectúa transacciones con miembros del mismo Grupo este. Los saldos por cobrar y pagar a compañías relacionadas se presentan a continuación:

	2023	2022
Cuentas por cobrar:		
Desarrolladora Artesonado, S.A.	Q. 3,854,001	Q. 479,223
Habilidad Constructiva, S.A.	2,765,281	1,616,655
Sistemas Electrónicos de Contabilidad, S.A.	1,476,000	1,476,000
Desarrolladora Solidez e Ingenio, S.A.	1,283,030	420,596
Consolidados Incorporados de Servicios, S.A.	313,125	313,125
Administradora Paseo, S.A.	60,061	60,000
Administradora Badalona, S.A.	54,748	18,986
Negocios Stonework, S.A.	12,462	313,409
Duorentan, S.A.	8,545	677,360
Inversiones Aspen, S.A.	-	439,013
Desarrolladora Stroudline, S.A.	<u>-</u>	<u>856,690</u>
	9,827,253	6,671,057
Diferencial cambiario	<u>(4,046)</u>	<u>4,972</u>
	<u>Q. 9,823,207</u>	<u>Q. 6,676,029</u>

Los montos pendientes de cobro no están garantizados y se liquidarán en efectivo. No se han dado ni recibido garantías. No se han hecho provisiones para deudas dudosas con respecto a los montos adeudados por partes relacionadas. Las cantidades reembolsables a las compañías relacionadas con saldos pendientes detalladas anteriormente no generan intereses.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, las cuentas por pagar se integran de lo siguiente:

	2023	2022
Cuenta por pagar:		
Cayalá Credit, S.A. <u>a/</u>	Q. 178,126,832	Q. -
Bienes y Raíces Cayalá, S.A.	3,588,503	3,789,307
Duorentan, S.A.	2,338,244	1,522,899
Desarrolladora Stroudline, S.A.	1,370,299	-
Fincas y Construcciones, S.A.	303,540	9,000
Consolidados Incorporados de Servicios, S.A.	2,815	487,434
Innovación Jurídica, S.A.	300	-
Administradora de Proyectos Corporativos, S.A. <u>a/</u>	-	100,437,579
Diseños Constructivos Stockford, S.A.	-	5,659,977
Urbanizadora Milan Houses, S.A.	-	2,339,261
Inversiones Aspen, S.A.	-	139,319
	<hr/>	<hr/>
	185,730,533	114,384,776
Diferencial cambiario	(72,450)	-
	<hr/>	<hr/>
	185,658,083	114,384,776
	<hr/>	<hr/>
(-) porción a largo plazo <u>a/</u>	(178,126,832)	(100,437,579)
	<hr/>	<hr/>
Porción a corto plazo	Q. 7,531,251	Q. 13,947,197

Los montos pendientes de pago no están garantizados y se liquidarán en efectivo. No se han dado ni recibido garantías. No se han hecho provisiones para deudas dudosas con respecto a los montos adeudados por partes relacionadas. Las cantidades reembolsables a las compañías relacionadas con saldos pendientes detalladas anteriormente no generan intereses.

a/ Las cuentas por pagar relacionadas corresponden a los traslados de fondos recibidos por la administración de fondos para proyectos de construcción, administrados por la Compañía Cayalá Credit, S.A., los cuales según contrato no generan intereses y el contrato esta por un plazo indefinido. Con fecha 1 de noviembre de 2023 mediante contrato de cesión de Deuda, Administradora de Proyectos Corporativos, S.A, cede la totalidad de la deuda con cada una de las entidades relacionadas a Cayalá Credit, S.A.

Las transacciones realizadas con compañías relacionadas durante los años terminados el 31 de diciembre, se muestra a continuación:

	2023	2022
Ingresos:		
Arrendamiento de oficinas	Q. 5,893,530	Q. 4,207,463
Mantenimientos	1,593,486	-
Arrendamiento de parqueos	1,562,816	36
Servicios administrativos	102,904	569,500
Servicios de internet, telefonía, agua, luz y mantenimientos	65,173	-
Servicios de amenidades	20,331	2,080
	<hr/>	<hr/>
	Q. 9,238,240	Q. 4,779,079
	<hr/>	<hr/>
Servicios:		
Prestación de servicios varios (acabados, servicio de mantenimiento y servicio de agua)	Q. 52,865,107	Q. 4,550,594
Honorarios profesionales	16,747,924	6,315,746

	2023	2022
Gestión administrativa	15,835,981	4,056,286
Arrendamiento de inmuebles	<u>1,534,071</u>	<u>7,367,802</u>
	Q. 86,983,083	Q. 22,290,428

Remuneración al personal clave de la Administración

El personal clave incluye funciones que se basan en instrucciones recibidas de su administración centralizada. En ese sentido, el personal que trabaja en la subsidiaria desempeña funciones operativas; y, por lo tanto, no corresponde a personal clave de la Administración, Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 no se han efectuado pagos al personal clave de la Administración.

8. Impuestos por recuperar

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los impuestos por recuperar se integran de lo siguiente:

	2023	2022
Impuesto al Valor Agregado por cobrar	Q. 55,622,972	Q. 56,675,051
Impuesto Sobre la Renta trimestral	-	151,416
Retenciones de Impuesto al Valor Agregado	5,275,668	4,690,387
Impuesto de Solidaridad – ISO	1,941,339	1,576,463
Impuesto al Valor Agregado – IVA por exenciones	<u>-</u>	<u>3,529</u>
	62,839,979	63,096,846
Impuesto al Valor Agregado a largo plazo	<u>(60,898,640)</u>	<u>(61,365,438)</u>
	Q. 1,941,339	Q. 1,731,408

9. Otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, las otras cuentas por cobrar se integra de lo siguiente:

	2023	2022
Anticipos a proveedores del exterior	Q. 2,024,533	Q. -
Anticipos a proveedores locales	<u>1,291,742</u>	<u>137,301</u>
	Q. 3,316,275	Q. 137,301

10. Inventarios

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los inventarios se integran de lo siguiente:

	2023	2022
Repuestos y mantenimiento	Q. 824,007	Q. 378,848
Oficinas para la venta	-	2,698,138
Otros	<u>342,725</u>	<u>134,683</u>
	Q. 1,166,732	Q. 3,211,669

11. Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, las propiedades de inversión se integran de lo siguiente:

	Costo	Valor razonable	Valor en libros al 31/12/2023	Costo	Valor razonable	Valor en libros al 31/12/2022
Paseo Fase I y II	Q. 578,965,674	Q. 276,354,641	Q. 855,320,315	Q. 574,708,476	Q. 235,666,847	Q. 810,375,323
Terrenos varios	220,329	358,191	578,520	220,329	-	220,329
Lirios I	20,119,148	18,959,764	39,078,912	20,074,447	843,456	20,917,903
Lirios II	24,748,546	25,140,921	49,889,467	24,683,566	2,124,450	26,808,016
Club La Reserva	17,374,287	60,884,765	78,259,052	17,374,287	62,220,484	79,594,771
El Campanario	2,557,029	-	2,557,029	2,557,029	-	2,557,029
Distrito Empresarial	149,695,526	82,796,060	232,491,586	126,947,535	63,654,682	190,602,217
Distrito Moda	148,271,854	158,333,287	306,605,141	130,504,262	143,264,267	273,768,529
Cardales	112,611,480	8,896,648	121,508,128	112,611,480	6,794,895	119,406,375
Belesa	4,590,857	-	4,002,106	4,553,201	(969,392)	3,583,809
Décimo	57,718,793	29,992,144	87,710,937	57,718,793	28,475,400	86,194,193
Plaza Cayala	27,012,754	57,766,934	84,779,688	-	-	-
Plazas	35,624,880	13,951,766	49,576,646	-	-	-
	<u>Q. 1,179,511,157</u>	<u>Q. 732,846,370</u>	<u>Q. 1,912,357,527</u>	<u>Q. 1,071,953,405</u>	<u>Q. 542,075,089</u>	<u>Q. 1,614,028,494</u>

El movimiento de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2023, se integra de la siguiente forma:

	Saldo al 31/12/2022	Adiciones	Bajas	Efecto de valor razonable	Saldo al 31/12/2023
Paseo Fase I y II	Q. 810,375,323	Q. 4,257,198	Q. -	Q. 40,687,794	Q. 855,320,315
Terrenos varios	220,329	-	-	358,191	578,520
Lirios I	20,917,903	44,701	-	18,116,308	39,078,912
Lirios II	26,808,016	64,980	-	23,016,471	49,889,467
El Campanario	2,557,029	-	-	-	2,557,029
Club La Reserva	79,594,771	-	-	(1,335,718)	78,259,053
Distrito Empresarial	190,602,215	22,747,991	(984,566)	20,125,946	232,491,586
Distrito Moda	273,768,531	17,767,592	-	15,069,018	306,605,141
Cardales	119,406,375	-	-	2,101,753	121,508,128

	Saldo al 31/12/2022	Adiciones	Bajas	Efecto de valor razonable	Saldo al 31/12/2023
Belesa	3,583,809	37,656		380,641	4,002,106
Décimo	86,194,193	-		1,516,743	87,710,936
Plaza Cayala	-	27,012,754		57,766,935	84,779,689
Plazas	-	35,624,880		13,951,765	49,576,645
	<u>Q. 1,614,028,494</u>	<u>Q. 107,557,752</u>	<u>Q. (984,566)</u>	<u>Q. 191,755,847</u>	<u>Q. 1,912,357,527</u>

El movimiento de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2022, se integra de la siguiente forma:

	Saldo al 31/12/2021	Adiciones	Efecto de Valor razonable	Adiciones (por fusión)	Efecto de Valor razonable (por fusión)	Saldo al 31/12/2022
Paseo Fase I y II	Q. 774,524,104	Q. -	Q. 35,851,219	Q. -	Q. -	Q. 810,375,323
Terrenos varios	220,329	-	-	-	-	220,329
Lirios I	9,260,921	-	(2,086,274)	12,116,315	1,626,941	20,917,903
Lirios II	11,627,733	-	5,212,701	14,670,158	(4,702,576)	26,808,016
El Campanario	-	2,557,029	-	-	-	2,557,029
Club La Reserva	60,229,562	16,806,996	2,558,213	-	-	79,594,771
Distrito Empresarial	-	-	-	126,947,535	63,654,680	190,602,215
Distrito Moda	-	-	-	130,504,262	143,264,269	273,768,531
Cardales	-	-	-	112,611,480	6,794,895	119,406,375
Belesa	-	-	-	4,553,201	(969,392)	3,583,809
Décimo	-	-	-	57,718,793	28,475,400	86,194,193
	<u>Q. 855,862,649</u>	<u>Q. 19,364,025</u>	<u>Q. 41,535,859</u>	<u>Q. 459,121,744</u>	<u>Q. 238,144,217</u>	<u>Q. 1,614,028,494</u>

Medición de propiedades de inversión a valor razonable

Las propiedades de inversión, principalmente construcciones, se registran a su valor razonable. Los cambios en los valores razonables se presentan como parte del resultado del año.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, las propiedades de inversión corresponden a un área de construcciones de 231,927 y 224,041 metros cuadrados respectivamente, correspondientes a los proyectos Cardales, Distrito Moda, Paseo Cayalá, Decimo, La Reserva, Distrito Empresarial, Lirios II, Plaza Cayalá, Lirios I, Belesa y Plaza Nogales.

El valor razonable de las propiedades de inversión de la Entidad al 31 de diciembre de 2023 y 2022 fue determinado a través de una valuación realizada en las fechas respectivas por Ingeniería, Consultoría y Avalúos, S.A. (ICYASA), valuadores independientes de la Entidad. ICYASA cuentan con las competencias apropiadas y experiencias reciente en la valuación de propiedades en las ubicaciones relevantes. El valor razonable se determinó con base en el enfoque de mercado comparado, que refleja los precios de transacciones recientes para propiedades similares.

Al estimar el valor razonable de las propiedades, el mejor uso de las propiedades es su uso actual.

No ha habido ningún cambio en la técnica de valuación durante el año.

La Entidad no realizó transferencias desde o a Mobiliario, vehículos y equipo, ya que no ha existe evidencia de un cambio en el uso. La Administración no espera cambiar el uso de los activos clasificados como propiedades de inversión.

Las propiedades forman parte del “Fideicomiso Irrevocable de Administración de Atención de Obligaciones Financiera y Garantía Paseo Cayalá”, como se describe en la Nota 23.

La Entidad recibe ingresos por arrendamiento provenientes de las propiedades de inversión, todas las cuales están bajo arrendamientos operativos, y ascienden a Q. 98,944,569 y Q. 41,740,541 para los años terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente.

12. Mobiliario, vehículos y equipo de oficina, neto

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el mobiliario, vehículos y equipo de oficina se integra de la siguiente forma:

	Equipo de computo	Mobiliario y equipo	Otros activos	Vehículos	Mejoras a Propiedades Ajenas	Total
Costo						
Al inicio de 2022	Q. 5,264,681	Q. 2,362,584	Q. 13,381,707	Q. 897,159	Q. -	Q. 21,906,131
Adiciones	140,479	4,308,438	70,587	-	-	4,519,504
Adiciones por fusión	2,135,737	1,847,050	1,594,388	2,175,367	-	7,752,542
Bajas	<u>(1,117,922)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,117,922)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2022	6,422,975	8,518,072	15,046,682	3,072,526	-	33,060,255
Adiciones	4,534,008	4,274,097	2,103,886	80,937	1,866,798	12,859,726
Traslados	<u>-</u>	<u>301,339</u>	<u>269,385</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>570,723</u>
Al 31 de diciembre de 2023	<u>10,956,983</u>	<u>13,093,508</u>	<u>17,419,953</u>	<u>3,153,463</u>	<u>1,866,798</u>	<u>46,490,705</u>

	Equipo de computo	Mobiliario y equipo	Otros activos	Vehículos	Mejoras a Propiedades Ajenas	Total
Depreciación acumulada						
Al inicio de 2022	(5,085,178)	(1,234,819)	(11,905,805)	(805,446)	-	(19,031,248)
Depreciación acumulada fusión	(2,135,737)	(1,653,168)	(1,122,929)	(1,487,133)	-	(6,398,967)
Bajas	1,117,921	-	-	-	-	1,117,921
Gasto por depreciación	<u>(118,231)</u>	<u>(366,318)</u>	<u>(663,719)</u>	<u>(23,925)</u>	<u>-</u>	<u>(1,172,193)</u>
Al 31 de diciembre de 2022	<u>(6,221,225)</u>	<u>(3,254,305)</u>	<u>(13,692,453)</u>	<u>(2,316,504)</u>	<u>-</u>	<u>(25,484,487)</u>
Gasto por depreciación	(245,022)	(1,472,774)	(888,135)	(251,384)	-	(2,857,315)
Al 31 de diciembre de 2023	<u>(6,466,247)</u>	<u>(4,727,809)</u>	<u>(14,580,588)</u>	<u>(2,567,888)</u>	<u>-</u>	<u>(28,342,532)</u>
Valor neto en libros:						
Al 31 de diciembre de 2022	<u>Q. 201,750</u>	<u>Q. 5,263,037</u>	<u>Q. 1,354,229</u>	<u>Q. 756,022</u>	<u>Q. -</u>	<u>Q. 7,575,768</u>
Al 31 de diciembre de 2023	<u>Q. 4,490,736</u>	<u>Q. 8,365,699</u>	<u>Q. 2,839,365</u>	<u>Q. 585,575</u>	<u>Q. 1,866,798</u>	<u>Q. 18,148,173</u>

13. Construcciones en proceso

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, las construcciones en proceso se integran de lo siguiente:

	2023	2022
Remodelación edificios y oficinas, edificios I, F1, A, Cayaland	Q. 7,692,119	Q. -
Cardales, parqueos y anexos	2,586,727	2,144,975
Edificio Palmeras	2,488,056	-
Remodelación de baños	1,233,557	1,211,236
Plaza Cayalá	1,006,237	1,253,268
Obra gris, locales 4,5,6,7,21 y 22	314,788	17,351,712
Canopy	153,590	-
Impermeabilización de techos	152,764	-
Cambio de iluminación de sótanos	50,000	50,000
Plaza Nogales	8,045	8,045
Construcción de puente en proyecto Nogales	-	10,315,668
Modificación de Penthouse Edificio G1	-	8,448,759
Cambio de sistema CCTV Cardales	-	277,811
	-	236,951
Total	<u>Q. 15,685,883</u>	<u>Q. 41,298,425</u>

Durante el año 2023, la Compañía capitalizo a propiedades de inversión Q. 64,103,517 y a mobiliario vehículos y equipo de oficina Q. 570,723.

14. Cuentas por pagar comerciales

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, las cuentas por pagar comerciales se integran de lo siguiente:

	2023	2022
Proveedores locales	Q. 13,264,396	Q. 7,944,374
Proveedores del exterior	24,601	1,067,861
	<u>Q. 13,288,997</u>	<u>Q. 9,012,235</u>

15. Cuentas por pagar y gastos acumulados

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, las cuentas por pagar y gastos acumulados se integran de lo siguiente:

	2023	2022
Depósitos en garantía	Q. 6,411,050	Q. 5,339,697
Anticipo sobre ventas	2,597,222	1,500,140
ISR retenciones por pagar	224,261	133,955
IVA Retenciones por pagar	212,608	-
Otras cuentas por pagar a corto plazo	2,336	70,933
	<u>Q. 9,447,477</u>	<u>Q. 7,044,725</u>

16. Préstamos bancarios

a. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los préstamos bancarios se integran de lo siguiente:

	2023	2022
Largo plazo	Q. 721,980,913	Q. 823,229,295
Corto plazo	113,858,744	38,451,404
Total Préstamos bancarios	<u>Q. 835,839,657</u>	<u>Q. 861,680,699</u>

b. El movimiento de los préstamos al 31 de diciembre 2023 y 2022 es el siguiente

	2023	2022
Préstamos bancarios saldo inicial	Q. 861,680,699	Q. 415,674,612
Nuevos préstamos	15,887,649	4,318,721
Amortizaciones	(38,989,355)	(4,318,721)
Adquisición de deuda por fusión de sociedades	-	438,838,655
Diferencial cambiario	(2,739,336)	7,167,432
	<u>Q. 835,839,657</u>	<u>Q. 861,680,699</u>

c. El saldo de los préstamos al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

	Monto del préstamo en US\$	Saldos en GTQ al 31/12/2023	Saldos en GTQ al 31/12/2022
Préstamo No. 71-001-13868-008-7 con el Banco Industrial, S.A., por US\$ 54,400,000 con una tasa de interés del 4.75% anual con fecha de vencimiento 31 de diciembre 2041.	US\$ 51,650,000	Q. 404,265,583	Q. 422,842,044
Préstamo No. 71-004-16153-004-2 con el Banco Industrial, S.A., por US\$ 23,000,000 con una tasa de interés del 4.75% anual con fecha de vencimiento 31 de diciembre 2041.	22,000,000	172,194,440	179,030,616
Préstamo No. 71-004-12379-006-5 con el Banco Industrial, S.A., por US\$ 17,700,000 con una tasa de interés del 4.75% anual con fecha de vencimiento 31 de diciembre 2041.	16,950,000	132,667,989	137,806,461
Préstamo No. 71-021-0901-003-0 con el Banco Industrial, S.A., por US\$ 9,700,000 con una tasa de interés del 4.75% anual con fecha de vencimiento 31 de diciembre 2041.	9,178,896	71,843,403	60,989,829
Préstamo No. 220011287 con el Banco de América Central, por US\$ 12,000,000 con una tasa de interés del 5.15% anual con fecha de vencimiento 1 de diciembre de 2029. La tasa de interés fue actualizada en el mes de noviembre de 2022 y ascendió a 6.25% anual.	6,883,536	53,868,640	61,011,749
Préstamo No. 31-003-104982-001-2 con el Banco Industrial, S.A., con garantía Fideicomiso. Destino capital de trabajo con vencimiento el 31 de mayo de 2043, la tasa de interés es del 6.00% anual.	-	499,801	-
Préstamo No. 63060158147, con el Banco G&T Continental, S.A. con garantía Hipotecaria. Destino capital de trabajo con vencimiento el 2 de marzo de 2038, la tasa de interés es del 6.00% anual.	-	499,801	-
		<u>Q. 835,839,657</u>	<u>Q. 861,680,699</u>

i. Pasivos garantizados y activos dados en garantía

Los préstamos se encuentran garantizados mediante el “Fideicomiso Irrevocable de Administración, Atención de Obligaciones Financiera y Garantía Paseo Cayalá”, constituido conforme a Escritura No.205 del 23 de mayo de 2012 y su modificación por ampliación al contrato de fideicomiso según Escritura 214 de fecha 30 de julio de 2020; juntamente con las empresas relacionadas Sistemas

Electrónicos de Contabilidad, S.A., Fincas y Construcciones, S.A. y Ciudad Comercial, S.A. (la Entidad). Así mismo el 30 de diciembre de 2021 mediante la Escritura No. 408 fue constituido el “Fideicomiso Irrevocable de Administración, Atención de Obligaciones Financieras y Garantía Paseo Cayalá II” el cual está conformado en conjunto con las empresas Ciudad Comercial, S.A. (la Entidad), Sistemas Electrónicos de Contabilidad, S.A., Fincas y Construcciones, S.A. y Desarrolladora Artesonado, S.A., Ambos fideicomisos fueron creados como garantía de los préstamos contratados por el Grupo en Banco Industrial, S.A.

ii. Cumplimiento de obligaciones de hacer y no hacer de préstamos

De acuerdo con los términos del contrato de los préstamos bancarios adquiridos y detallados anteriormente, la Entidad no posee obligaciones de hacer y no hacer al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

iii. Valor razonable

Para el préstamo, los valores razonables no son materialmente diferentes de sus valores en libros ya que los intereses por pagar sobre esos préstamos están cerca de las tasas de mercado actuales o los préstamos a corto plazo. Las diferencias materiales se identifican únicamente para los siguientes préstamos:

	2023	2022
Valor en libros de préstamos	<u>Q. 835,839,657</u>	<u>Q. 861,680,699</u>
Valor razonable de préstamos	<u>Q. 845,192,887</u>	<u>Q. 817,792,749</u>

El valor razonable de los préstamos no circulantes se basa en flujos de efectivo descontados utilizando una tasa de interés actual de préstamos. Se clasifican en el nivel 3 de la jerarquía de valores razonables ya que se utilizan supuestos no observables, incluyendo el riesgo de crédito propio.

Durante los años 2023 y 2022 se realizó el pago por concepto de intereses por Q. 41,613,190 y Q. 19,961,634, respectivamente.

17. Patrimonio

Capital social pagado

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el capital social autorizado es de Q. 214,618,000 conformado por 2,146,180 acciones con un valor nominal cada una de Q. 100.

El 23 de diciembre de 2022, por medio de Contrato de Aportación, la Entidad obtuvo un aporte de sus accionistas por Q.14,579,700, proveniente de la construcción denominada “Club La Reserva”, de la cual a partir de la fecha de esta transacción es legítima propietaria.

En Asamblea General Extraordinaria Totalitaria de Accionistas, se suscribió el acta No. 8-2022 con fecha 19 de octubre de 2022; mediante la cual se autoriza que Ciudad Comercial, S.A. absorba de carácter totalitario a Desarrolladora Rochelle, S.A., Desarrolladora Solingen, S.A., Urbanizadora Paseo, S.A., y Urbanizadora Cayalá, S.A. (partes relacionadas), de tal forma que, Desarrolladora Rochelle, S.A., Desarrolladora Solingen, S.A., Urbanizadora Paseo, S.A., y Urbanizadora Cayalá, S.A. extinguieron su personalidad jurídica, por lo que sus bienes y derechos fueron transferidos al patrimonio de Ciudad Comercial, S.A. (la Entidad), quien aceptó y asumió en su totalidad todas las obligaciones que a su fecha existían a cargo de la sociedad absorbida.

La realización de la absorción de los saldos de cada una de las entidades se realizó con fecha 31 de diciembre de 2022, el capital aportado derivado de la fusión es el siguiente:

	Desarrolladora Rochelle, S.A.	Desarrolladora Solingen, S.A.	Urbanizadora Paseo, S.A.	Urbanizadora Cayalá, S.A.	Total Adquirido en la fusión
Capital autorizado	Q. 200,000,000	Q. 200,000,000	Q. 10,000,000	Q. 100,000,000	Q. 510,000,000
Acciones por suscribir	<u>(161,275,400)</u>	<u>(172,977,100)</u>	<u>(5,000,000)</u>	<u>(67,917,100)</u>	<u>(407,169,600)</u>
Capital suscrito y pagado	<u>Q. 38,724,600</u>	<u>Q. 27,022,900</u>	<u>Q. 5,000,000</u>	<u>Q. 32,082,900</u>	<u>Q. 102,830,400</u>

Al 31 de diciembre de 2022, el Capital social autorizado, suscrito y pagado asciende a Q. 214,618,000; conformado por Q. 102,830,400 adquirido de la fusión, Q. 14,579,700 aportado a capital durante el período 2022 y Q. 97,207,900 acumulados al período 2021.

Reserva legal

De acuerdo con el Código de Comercio de la Republica de Guatemala, todas las sociedades mercantiles guatemaltecas, deben separar anualmente como mínimo el 5% de sus utilidades netas, para formar la reserva legal, la cual no puede ser distribuida como dividendos sino hasta la liquidación de la Entidad.

Esta reserva puede capitalizarse cuando sea igual o mayor al 15% del capital social pagado al cierre del ejercicio inmediato anterior, sin perjuicio de seguir reservado el 5% mencionado. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la reserva legal asciende a Q. 3,544,179 y Q. 2,035,265, respectivamente.

Reserva por valuación de propiedades

La Entidad realiza una separación de los valores razonables de las propiedades de inversión generadas con base a los avalúos realizados por expertos sobre las propiedades a la fecha de los estados financieros, el efecto de estos valores razonables reconocidos en los resultados del año, se separan y acumulan bajo este concepto en el patrimonio. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la reserva por valuación de propiedades asciende a Q. 632,268,930 y Q. 344,196,813, respectivamente.

Utilidades retenidas

De acuerdo la legislación fiscal vigente en Guatemala, la distribución de dividendos o cualquier otra forma de distribución de utilidades, está sujeta a retención de impuesto sobre la renta de un 5% del monto distribuido, tanto a accionistas residentes como no residentes.

Para los años terminados el 31 de diciembre 2023 y 2022, no existieron decretos de dividendos. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, las utilidades retenidas ascienden a Q. 697,076,883 y Q. 483,413,441, respectivamente.

18. Ingresos

Para los años terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022, los ingresos se integran de lo siguiente:

	2023	2022
Arrendamiento	Q. 98,944,569	Q. 41,740,541
Parqueo	38,787,643	25,952,756
Mantenimiento	27,413,310	14,645,203
Otros servicios	21,009,630	9,093,047
Venta de oficinas	5,735,104	-
Otros ingresos	1,480,381	796,804
	<u>Q. 193,370,637</u>	<u>Q. 92,228,351</u>

19. Costo de ventas

Para los años terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022, los costos de venta se integran de lo siguiente:

	2023	2022
Costo de mantenimiento y otros servicios	Q. 37,368,229	Q. 22,661,578
Costo de servicios de arrendamiento	10,082,636	6,227,627
Costo de venta de oficina	2,698,138	-
Costo por servicios de parqueo	1,325,751	876,338
	<u>Q. 51,474,754</u>	<u>Q. 29,765,543</u>

20. Gastos de administración

Para los años terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022, los gastos de administración se integran de lo siguiente:

	2023	2022
Honorarios	Q. 18,053,426	Q. 5,040,493
Gestión administrativa	12,221,707	5,515,352
Donaciones	10,721,351	50,655
Impuestos y contribuciones	3,839,560	134,780
Depreciaciones	3,211,411	1,288,680
Estimación para cuentas incobrables	671,585	-
Gastos no deducibles	615,223	774,809
Gastos de mantenimiento	22,502	24,822
Otros gastos	321,911	-
	<u>Q. 49,678,676</u>	<u>Q. 12,829,591</u>

21. Otros Ingresos (gastos), neto

Para los años terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022, los otros ingresos (gastos) se integran de lo siguiente:

	2023	2022
Otros ingresos:		
Diferencial bancario	Q. 2,652,319	Q. -
Intereses bancarios	44,358	9,282
Otros ingresos	-	655
	<hr/>	<hr/>
Subtotal	Q. 2,696,677	Q. 9,937
	<hr/>	<hr/>
Otros gastos:		
Perdida en venta de mobiliario y equipo	Q. (453,327)	Q. -
Diferencial cambiario	-	(7,282,510)
Comisiones bancarias	(36,944)	(36,033)
Otros gastos	(14,058)	(2,935)
	<hr/>	<hr/>
Subtotal	(504,329)	(7,321,478)
	<hr/>	<hr/>
Otros ingresos (gastos), neto	Q. <u>2,192,348</u>	Q. <u>(7,311,541)</u>

22. Impuestos a la utilidad

a. Régimen tributario del Impuesto Sobre la Renta

i. Tasas de Impuesto

Las normas vigentes a partir del 1 de enero 2013 contemplan dos regímenes para pagar el Impuesto Sobre la Renta:

- Régimen sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas consistente en aplicar la tasa de Impuesto Sobre la Renta imponible determinada a partir de la utilidad contable. Desde el período 2015 en adelante, la tasa de Impuesto Sobre la Renta es de 25%. El impuesto se paga mediante pagos trimestrales vencidos con una liquidación al 31 de diciembre.
- Régimen Opcional Simplificado sobre Ingresos de Actividades Lucrativas consistente en aplicar la tasa del impuesto sobre los ingresos gravados mensuales. Desde el período 2014 en adelante, la tasa del impuesto es de 5% sobre los primeros Q. 30,000 (en montos no redondeados) y 7% sobre el excedente. El impuesto se paga mediante retenciones o en su defecto mediante pago directo a la Administración Tributaria, con la debida autorización por parte del fisco.

La Entidad seleccionó el Régimen sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas.

Adicionalmente, las normas de Impuesto Sobre la Renta establecen un impuesto del 5% sobre la distribución de dividendos y utilidades tanto a accionistas residentes como no residentes.

Asimismo, la legislación fiscal contempla un Régimen sobre Rentas de Capital, Ganancias y Pérdidas de Capital el cual establece una tasa del 10% para las rentas de capital mobiliaria e inmobiliaria, así como para las ganancias de capital netas.

ii. Impuesto de Solidaridad (ISO):

El 22 de diciembre de 2008, se publicó en el Diario Oficial el Decreto No. 73-2008, “Ley del Impuesto de Solidaridad” – ISO, el cual contiene lo siguiente:

- Este impuesto estará a cargo de las personas individuales y jurídicas, los fideicomisos, los contratos de participación, las sociedades irregulares, las sociedades de hecho, el encargo de confianza, las sucursales, las agencias o establecimientos permanentes o temporales de personas extranjeras que operen en el país, las copropiedades, las comunidades de bienes, los patrimonios hereditarios indivisos y de otras formas de organización empresarial, que dispongan de patrimonio propio, realicen actividades mercantiles o agropecuarias en el territorio nacional y obtengan un margen bruto superior al 4% de sus ingresos brutos.
- El período de imposición es trimestral y se computará por trimestres calendario;
- La base imponible de este impuesto la constituye, la que sea mayor entre:
 - a) La cuarta parte del monto del activo neto; o
 - b) La cuarta parte de los ingresos brutos.

En el caso de los contribuyentes cuyo activo neto sea más de cuatro veces sus ingresos brutos, aplicarán la base imponible establecida en el literal b) anterior; y la tasa del impuesto es del 1%.

- El ISO y el Impuesto Sobre la Renta, podrán acreditarse entre sí de la manera siguiente:
 - a) El ISO, pagado durante los cuatro trimestres del año calendario podrá acreditarse al pago del ISR hasta su agotamiento, durante los tres años calendario inmediatos siguientes, tanto al que deba pagarse en forma mensual o trimestral, como al que se determine en la liquidación definitiva anual, según corresponda.
 - b) Los pagos trimestrales del ISR, podrán acreditarse al pago del ISO en el mismo año calendario. Los contribuyentes que opten por esta forma de acreditamiento, podrán cambiarlo únicamente con autorización de la Administración Tributaria.

El remanente del ISO, que no se logre acreditar conforme lo regulado en la Ley de su creación, será considerado como un gasto deducible para efectos del ISR, del período de liquidación definitiva anual en que concluyan los tres años a los que se refiere el párrafo anterior.

El método de acreditamiento del ISO autorizado para la Entidad es la opción (a).

iii. Precios de transferencia

Las Normas Especiales de Valoración de Transacciones Entre Partes Relacionadas originalmente entraron en vigencia a partir del 1 de enero de 2013. Estas normas obligan a todos los contribuyentes que tienen transacciones con partes relacionadas no residentes en Guatemala que impactan la base imponible, a determinar los precios de esas transacciones conforme al Principio de Libre Competencia y que ello lo documenten en un Estudio de Precios de Transferencia. Sin embargo, el artículo 27 del Decreto 19-2013 publicado el 20 de diciembre 2013, suspendió la aplicación y vigencia de estas normas y estableció que las mismas vuelvan a tomar efecto y aplicación el 1 de enero de 2015.

iv. Modificaciones significativas al régimen de Impuesto Sobre la Renta en Guatemala

Durante los períodos de liquidación 2023 y 2022 no hubo modificaciones significativas al régimen de Impuesto Sobre la Renta en Guatemala.

v. Situación tributaria de la Entidad

El derecho de las autoridades fiscales para efectuar revisiones a los registros contables de la Entidad y demás documentación legal es de cuatro años, contados a partir de la fecha en que se presentaron las declaraciones de impuestos.

Las declaraciones juradas del impuesto sobre la renta de los años 2019 a 2022 y la que fue presentada por el ejercicio 2023, están pendientes de revisión por las autoridades fiscales. La Administración de la Compañía estima que no surgirán pasivos de importancia como resultado de las revisiones pendientes.

Debido a las posibles interpretaciones que las autoridades fiscales pueden dar a las normas legales aplicables en cada año, a la fecha, no es posible determinar si de las revisiones que se realicen resultarán o no pasivos para la Entidad, por lo que cualquier eventual mayor impuesto o recargo que pudiera resultar de las revisiones fiscales sería aplicado a los resultados del ejercicio en que estos se determinen. Sin embargo, en opinión de la Administración cualquier eventual liquidación adicional de impuestos no sería significativa para los estados financieros al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

Al 31 de diciembre de 2022 la Entidad no posee procesos con la Superintendencia de Administración Tributaria – SAT. De originarse un pago en el futuro por esta situación, el gasto se considerará como no deducible.

La Entidad es contribuyente del Impuesto Sobre la Renta por lo que anualmente prepara y presenta su respectiva declaración a las autoridades fiscales correspondientes. La tasa de Impuesto Sobre la Renta vigente para los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023 y 2022 es de 25%. Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Impuesto Sobre la Renta cargado a resultados se integra a continuación:

	2023	2022
Utilidad antes de impuesto	Q. 244,112,056	Q. 63,785,334
Más: Ajustes financieros NIIF	<u>(214,303,861)</u>	<u>(53,175,445)</u>
Utilidad fiscal	29,808,195	10,609,889
Menos: Rentas exentas	(1,765,174)	(9,432)
Más: Costos y gastos no deducibles	1,990,935	324,672
Más: Costos y gastos de rentas exentas	<u>-</u>	<u>133</u>
Utilidad fiscal imponible	30,033,956	10,925,262
Tarifa del impuesto	<u>25%</u>	<u>25%</u>
Impuesto sobre la renta del año	<u>Q. 7,508,489</u>	<u>Q. 2,731,316</u>

b. Impuesto Sobre la Renta reconocido en el estado de resultados

El gasto de Impuesto Sobre la Renta reconocido en la utilidad de los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, se detalla a continuación:

	2023	2022
Impuesto Sobre la Renta corriente	Q. 7,508,489	Q. 2,731,337
Impuesto Sobre la Renta diferido	<u>21,431,211</u>	<u>5,352,544</u>
	<u>Q. 28,939,700</u>	<u>Q. 8,083,881</u>

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, la tasa efectiva del gasto de Impuesto Sobre la Renta difiere de la tasa fiscal aplicable a la utilidad antes de impuesto. La naturaleza de esta

diferencia se debe a ciertas partidas relacionadas con la determinación de la renta imponible, cuyos efectos sobre la tasa fiscal aplicable se resumen a continuación (en porcentajes sobre la utilidad antes de impuestos):

	2023		2022	
	Monto	Porcentaje	Monto	Porcentaje
Impuesto y tasa fiscal aplicable a la utilidad antes de impuestos según libros	Q. 61,028,014	25%	Q. 15,946,333	25%
Ajustes reconocidos en el año actual en relación con Impuesto Sobre la Renta	<u>(32,088,314)</u>	<u>(13%)</u>	<u>(7,862,452)</u>	<u>(12)%</u>
Gasto de Impuesto Sobre la Renta y tasa fiscal aplicable a la utilidad según libros	<u>Q. 28,939,700</u>	<u>12%</u>	<u>Q. 8,083,881</u>	<u>13%</u>

c. Impuestos por recuperar y por pagar

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los saldos deudores y acreedores con la administración fiscal relacionados con impuestos, son los siguientes:

	2023	2022
Por recuperar:		
Impuesto al Valor Agregado por recuperar	Q. 55,622,972	Q. 56,675,051
Impuesto Sobre la Renta trimestral	-	151,416
Retenciones de Impuesto al Valor Agregado	5,275,668	4,690,387
Impuesto de Solidaridad – ISO	1,941,339	1,576,463
Impuesto al Valor Agregado – IVA por exenciones	-	3,526
	<u>62,839,979</u>	<u>63,096,846</u>
Impuesto al valor agregado, largo plazo	<u>(60,898,640)</u>	<u>(61,365,435)</u>
	<u>Q. 1,941,339</u>	<u>Q. 1,731,408</u>
	2023	2022
Por pagar		
Impuesto Sobre la Renta por pagar <u>a/</u>	<u>Q. 771,654</u>	<u>Q. -</u>

a/ Al 31 de diciembre de 2022, la Entidad absorbió un Impuesto por pagar de Q. 1,722,315 proveniente de la fusión con Urbanizadora Cayalá, S.A.

d. Saldos de Impuestos diferidos

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el análisis del Impuesto Sobre la Renta diferido presentado en el estado de situación financiera, es el siguiente:

	2023	2022
Impuesto sobre la renta diferido pasivo – Propiedades de inversión	<u>Q. 90,095,289</u>	<u>Q. 68,664,078</u>

Los movimientos de los impuestos diferidos pasivo durante los años 2023 y 2022 se originan por la medición de valor razonable de las propiedades de inversión. A continuación, se presentan el movimiento de los saldos:

	2023	2022
Impuesto diferido pasivo		
Saldos iniciales	Q. 68,664,078	Q. 32,169,591
Cargos (créditos) al estado de resultados	21,431,211	5,352,544
Cargos (créditos) al estado de situación financiera por fusión	-	31,141,943
	<u>Q. 90,095,289</u>	<u>Q. 68,664,078</u>

23. Compromisos

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Entidad es Fideicomitente del “Fideicomiso Irrevocable de Administración, Atención de Obligaciones Financiera y Garantía Paseo Cayalá”, constituido conforme a Escritura No.205 del 23 de mayo de 2012 y su modificación por ampliación al contrato de fideicomiso según Escritura 214 de fecha 30 de julio de 2020; juntamente con las empresas relacionadas Sistemas Electrónicos de Contabilidad, S.A., Fincas y Construcciones, S.A. y Ciudad Comercial, S.A. (la Entidad). Así mismo el 30 de diciembre de 2021 mediante la Escritura No. 408 fue constituido el “Fideicomiso Irrevocable de Administración, Atención de Obligaciones Financieras y Garantía Paseo Cayalá II” el cual está conformado en conjunto con las empresas Sistemas Electrónicos de Contabilidad, S.A., Fincas y Construcciones, S.A., Ciudad Comercial, S.A. (la Entidad) y Desarrolladora Artesonado, S.A., ambos fideicomisos fueron creados como garantía de los préstamos contratados por el Grupo en Banco Industrial, S.A.

El patrimonio aportado al “Fideicomiso Irrevocable de Administración, Atención de Obligaciones Financiera y Garantía Paseo Cayalá” y “Fideicomiso Irrevocable de Administración, Atención de Obligaciones Financieras y Garantía Paseo Cayalá II” se conforman de los bienes propiedad de la Entidad, flujos de fondos provenientes de la venta y toda actividad económica, y flujos de fondos provenientes de otros servicios, indemnización de seguros derivados de bienes aportados al patrimonio.

24. Contingencias

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los asesores legales y la Administración de la Entidad informaron que no tienen conocimiento de asuntos relacionados con reclamos, juicios, litigios o cobranzas, así como información sobre obligaciones contingentes de importancia relativa.

25. Instrumentos financieros

Instrumentos de capital

a. Categorías de instrumentos financieros y sus valores razonables

La siguiente tabla combina información sobre:

- Clases de instrumentos financieros basados en su naturaleza y características
- Los valores en libros de los instrumentos financieros;
- Cuando el valor en libros se aproxima a su valor razonable); y
- Niveles de jerarquía de valor razonable de los activos y pasivos financieros para los cuales se reveló el valor razonable.

Los niveles de jerarquía de valor razonable 1 a 3 se basan en el grado en que el valor razonable es observable:

- Nivel 1: Las mediciones del valor razonable son aquellas derivadas de precios cotizados (no ajustados) en mercados activos, para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2: Las mediciones del valor razonable de Nivel 2 son aquellas derivadas de insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios); y
- Nivel 3: Las mediciones del valor razonable de Nivel 3 son aquellas derivadas de técnicas de valuación que incluyen entradas para el activo o pasivo que no se basan en datos observables del mercado (entradas no observables).

Los activos y pasivos financieros de la Entidad se componen de:

	2023	2022
Activos financieros medidos a costo amortizado		
Efectivo	Q. 17,885,720	Q. 15,600,054
Cuentas por cobrar comerciales - neto	7,447,170	7,542,543
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	<u>9,823,207</u>	<u>6,676,029</u>
Total activos	<u>Q. 35,156,097</u>	<u>Q. 29,818,626</u>
Pasivos financieros medidos a costo amortizado		
Préstamos bancarios	Q. 835,839,657	Q. 861,680,699
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	185,658,083	114,384,776
Cuentas por pagar comerciales	<u>13,288,997</u>	<u>9,012,235</u>
Total pasivos	<u>Q. 1,034,786,737</u>	<u>Q. 985,077,710</u>

A la fecha de los estados financieros, existe concentración significativa en las partidas con las compañías relacionadas y préstamos, sin embargo, no existe riesgo de crédito con respecto a estas partidas. El valor anteriormente indicado representa la máxima exposición al riesgo de crédito para tales activos y pasivos financieros.

Valor razonable de instrumentos financieros

A continuación, se detalla información sobre cómo la Entidad determina los valores razonables de diversos activos y pasivos financieros:

Valor razonable de activos y pasivos financieros de la Entidad que no son medidos al valor razonable de forma recurrente (pero que requieren revelaciones de valor razonable):

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Entidad considera que el valor en libros de sus activos y pasivos financieros se aproximan a su valor razonable. No existen activos a largo plazo y en el caso de los pasivos se han contratado préstamos bancarios con vencimiento el 31 de diciembre de 2041 los cuales se consideren monetariamente importantes, por tal motivo, no se estimó necesaria una presentación de la clasificación de los instrumentos financieros por nivel jerárquico.

b. Objetivos de la administración del riesgo financiero

La función de Tesorería Corporativa de la Entidad ofrece servicios a los negocios, coordina el acceso a los mercados financieros nacionales e internacionales, supervisa y administra los riesgos financieros

relacionados con las operaciones de la Entidad a través de los informes internos de riesgo, los cuales analizan las exposiciones por grado y la magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo el riesgo cambiario, riesgo en las tasas de interés a valor razonable y riesgo en los precios), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de la tasa de interés del flujo de efectivo.

La Entidad busca minimizar los efectos de estos riesgos utilizando instrumentos financieros derivados para cubrir las exposiciones de riesgo. El uso de los derivados financieros se rige por las políticas de la Entidad aprobadas por el Consejo de Administración, las cuales proveen principios escritos sobre el riesgo cambiario, riesgo de las tasas de interés, riesgo de crédito, el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados y la inversión de exceso de liquidez.

c. Riesgos de mercado

Es el riesgo de que el valor de un activo financiero de la Entidad se reduzca por causa de los cambios en las tasas de interés, en las tasas de cambio monetario, y otras variables financieras.

La Entidad está expuesta a los riesgos de mercado indicados a continuación:

Riesgo de tipo de cambio

La Entidad opera en un ámbito internacional y, por tanto, está expuesta al riesgo de tipo de cambio por operaciones con divisas, especialmente el dólar estadounidense. El riesgo de tipo de cambio surge de operaciones comerciales, activos y pasivos reconocidos en moneda extranjera.

El Banco de Guatemala, entidad autorizada por la Junta Monetaria para ejecutar sus políticas monetaria, cambiaria y crediticia, publica periódicamente el tipo de cambio de referencia para ser utilizado por el sistema bancario. De acuerdo con la resolución JM 31-2009 de fecha 18 de marzo de 2009, el método para determinar el tipo de cambio consiste en utilizar el promedio ponderado del tipo de cambio de la totalidad de compra y venta de divisas realizadas diariamente por las instituciones que constituyen el mercado institucional de divisas. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el tipo de cambio de referencia publicado por el Banco de Guatemala fue Q. 7.82702 = US\$1 y Q. 7.85222 = US\$ 1, respectivamente.

A continuación, se presenta el valor en libros de los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera al 31 de diciembre, reflejados de acuerdo con las bases de contabilidad descritos en la Nota 3 a los estados financieros:

	2023	2022
Activos		
Efectivo	US\$ 225,572	US\$ 174,167
Cuentas por cobrar-neto	3,546	105,341
Cuentas por cobrar relacionadas	-	290,420
	<hr/>	<hr/>
Posición activa – neta	<u>US\$ 229,118</u>	<u>US\$ 569,928</u>
Pasivo		
Préstamos	US\$ 106,662,432	US\$ 109,737,208
Cuentas por pagar comerciales	6,244,940	2,659,276
Cuentas por pagar relacionadas	532,991	156,836
	<hr/>	<hr/>
	113,440,363	112,553,320
	<hr/>	<hr/>
Posición pasiva – neta	<u>US\$ (113,211,245)</u>	<u>US\$ (111,983,392)</u>

Durante los años 2023 y 2022 se ha registrado una ganancia neta y en el periodo 2022 una utilidad neta por diferencial cambiario por Q. 2,652,319 y una pérdida neta Q. 7,282,510 respectivamente; la cual se presenta en la Nota 21.

Riesgo de tasas de interés

Es el riesgo de que el valor de las obligaciones financieras pueda fluctuar significativamente como resultado de cambios en las tasas de interés en el mercado.

La política de administración de riesgo dispone el cumplimiento con límites por instrumentos financiero, límites respecto del monto máximo de pérdida para el cierre de posiciones y la protección del capital por medio de manejo del riesgo de la tasa de interés mediante la administración la cual implementa mecanismos de protección de capital frente al riesgo cambiario, así como también establece mecanismos de comunicación y negociación con los bancos acreedores a efecto de obtener las mejores tasas del mercado, para no afectar significativamente sus operaciones, por lo tanto se reduce al mínimo la exposición a pérdidas por variación en tasas de interés.

La Entidad considera que el riesgo de tasas de interés es bajo, debido a que no se tiene ningún endeudamiento con entidades financieras y la cuenta por pagar a sus relacionadas no devengan intereses. Los instrumentos financieros que someten a la Entidad al riesgo de tasas de interés se encuentran reflejados en la sección de riesgo de liquidez en esta misma nota.

d. Administración del riesgo de crédito

El riesgo de que el deudor o emisor de un activo financiero propiedad de la Entidad no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago y/o liquidación que debiera efectuar de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que la Entidad adquirió el activo financiero respectivo.

Para mitigar el riesgo de crédito y de contraparte, la Administración de la Entidad realiza una investigación previa del cliente, evalúa su condición financiera y capacidad de pago.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Entidad mantuvo concentraciones de riesgo de crédito superiores al 19% y 61% respectivamente, en relación con las cuentas por cobrar a sus relacionadas sobre el monto de sus activos monetarios brutos, no se identificaron otras concentraciones significativas de riesgos de crédito distintas a las anteriormente señaladas.

e. Riesgo de liquidez

Consiste en el riesgo que la Entidad no pueda cumplir con todas sus obligaciones por causa, entre otras, del deterioro de la calidad de las cuentas por cobrar, la excesiva concentración de pasivos en una fuente en particular, el descalce entre activos y pasivos, la falta de liquidez de los activos, o el financiamiento de activos a largo plazo con pasivos a corto plazo.

Este riesgo es mitigado mediante políticas de liquidez establecidas previamente por la Administración.

La Entidad financia sus requerimientos de liquidez y recursos de capital a través de diversas fuentes, incluyendo:

- Efectivo generado de las operaciones;
- Líneas de crédito comprometidas y no comprometidas de corto y largo plazo;
- Contratación de deuda a mediano y largo plazo

Los factores que podrían disminuir las fuentes de liquidez incluyen una reducción importante en la demanda, o en el precio, de los productos, cada uno de los cuales pudiera limitar el monto de efectivo generado de operaciones, y una reducción de la calificación corporativa de crédito, lo cual pudiera deteriorar la liquidez e incrementar los costos de deuda nueva y hacer que el precio de las acciones disminuya. La liquidez de la Compañía también se ve parcialmente afectada por factores tales como la depreciación o apreciación del quetzal y por cambios en las tasas de interés.

La Entidad monitorea las necesidades de efectivo para asegurar en todo momento que dispondrá del flujo necesario para hacer frente a sus obligaciones, considerando el dinero en poder del mercado y su recuperabilidad.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los activos financieros son principalmente de vencimiento corriente.

El siguiente cuadro presenta los flujos de efectivo por pagar por la Entidad de acuerdo con los plazos contractuales pactados en las fechas del estado de situación financiera:

2023

		1-3 meses	4 meses – 1 año	2 – 18 años	Total
Préstamos	Tasa efectiva del 4.75% y 6.25% anual	Q. 1,976,323	Q. 111,882,421	Q. 721,980,913	Q. 835,839,657
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	Sin intereses	7,531,251	-	178,126,832	185,658,083
Cuentas por pagar y gastos acumulados	Sin intereses	9,447,477	-	-	9,447,477
Cuentas por pagar comerciales	Sin intereses	13,288,997	-	-	13,288,997
Impuesto sobre la renta por pagar	Sin intereses	8,662,785	-	-	8,662,785
		<u>Q. 40,906,833</u>	<u>Q. 111,882,421</u>	<u>Q. 900,107,745</u>	<u>Q. 1,052,896,999</u>

2022

		1-3 meses	4 meses – 1 año	2 – 18 años	Total
Préstamos	Tasa efectiva del 4.75% y 6.25% anual	Q. -	Q. 38,451,404	Q. 823,229,295	Q. 861,680,699
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	Sin intereses	13,947,197	-	100,437,579	114,384,776
Cuentas por pagar y gastos acumulados	Sin intereses	7,044,725	-	-	7,044,725
Cuentas por pagar comerciales	Sin intereses	9,012,235	-	-	9,012,235
Impuesto sobre la renta por pagar	Sin intereses	4,519,157	-	-	4,519,157
		<u>Q. 34,523,314</u>	<u>Q. 38,451,404</u>	<u>Q. 923,666,874</u>	<u>Q. 996,641,592</u>

f. Administración de riesgo de capital

Los objetivos de la Entidad al administrar su capital (el cual incluye capital social, deuda, capital de trabajo y efectivo y equivalente de efectivo) son mantener una estructura flexible de capital que reduzca el costo de capital a un nivel aceptable de riesgo, proteger la habilidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento, a la vez que toma ventaja de las oportunidades estratégicas que permitan generar rendimientos a los accionistas.

La Entidad administra su estructura de capital y realiza ajuste a la misma cuando se presentan cambios en las condiciones económicas y las características de riesgo de los activos subyacentes con el fin de mantener la estructura de capital.

La Entidad puede ajustar el monto de los dividendos que se pagan a los accionistas, reembolsar capital a los accionistas, recomprar acciones emitidas, emitir nuevas acciones, emitir deuda nueva, emitir deuda nueva para reemplazar deuda existente con diferentes características y/o vender activos para disminuir deuda.

Índice de endeudamiento neto

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Entidad presenta un nivel de endeudamiento neto de 115% y 142%, respectivamente, determinado como la proporción del endeudamiento neto respecto al patrimonio. El índice de endeudamiento neto está compuesto por lo siguiente:

	2023	2022
Préstamos	Q. 835,839,657	Q. 861,680,699
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	185,658,083	114,384,776
Cuentas por pagar y gastos acumulados	9,447,477	7,044,725
Cuentas por pagar comerciales	13,288,997	9,012,235
Impuesto Sobre la Renta por pagar	8,662,785	4,519,157
Total deuda neta	<u>Q. 1,052,896,999</u>	<u>Q. 996,641,592</u>
Patrimonio	<u>Q. 915,239,062</u>	<u>Q. 700,066,706</u>
Índice de endeudamiento neto	<u>115%</u>	<u>142%</u>

26. Eventos subsecuentes

La Entidad ha evaluado los eventos subsecuentes a partir del 31 de diciembre de 2023 para determinar la necesidad de registros o revelaciones potenciales en los estados financieros. Tales eventos fueron evaluados hasta el 31 de mayo de 2024, fecha en la cual estos estados financieros se consideran disponibles para ser emitidos. Sobre la base de esta evaluación, no se tiene conocimiento de hechos posteriores ocurridos entre la fecha de cierre de estos estados financieros y la fecha de emisión, que puedan afectarlos significativamente.

27. Aprobación de la emisión de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2023 fueron autorizados para su emisión el 31 de mayo de 2024, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación de la Junta General de Accionistas de la Entidad, quien puede decidir su modificación.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 fueron aprobados por la Administración de la Compañía el 31 de mayo de 2023.

* * * * *