

**ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE AHORRO Y CRÉDITO
PARA LA VIVIENDA AZUAY**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE:

- **ESTADOS FINANCIEROS**
- **BALANCE SOCIAL**
- **COMISARIO**
- **CARTA DE COMENTARIOS Y RECOMENDACIONES SOBRE LA ESTRUCTURA DEL CONTROL INTERNO**
- **PROCEDIMIENTOS ACORDADOS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS RELACIONADAS CON LOS LÍMITES DE OPERACIONES ACTIVAS Y CONTINGENTES**
- **CUMPLIMIENTO DE LOS CONTROLES PARA PREVENIR ACTIVIDADES ILÍCITAS, INCLUIDOS EL LAVADO DE ACTIVOS Y EL FINANCIAMIENTO DE DELITOS COMO EL TERRORISMO Y OTROS DELITOS**
- **PROCEDIMIENTOS ACORDADOS SOBRE PROYECTOS INMOBILIARIOS Y CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS**
- **INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA**

**POR EL AÑO QUE TERMINÓ
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

**ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE AHORRO Y CRÉDITO
PARA LA VIVIENDA AZUAY**

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE
LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS**

**POR EL AÑO QUE TERMINÓ
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A la Junta General de Socios y al Consejo de Administración de la
ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE AHORRO Y CRÉDITO PARA LA VIVIENDA AZUAY**

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de la **Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Azuay**, que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2025, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio, y el estado de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la **Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Azuay** al 31 de diciembre de 2025, así como sus resultados, los cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con las normas contables establecidas por la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria.

Fundamento de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *“Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros”* de nuestro informe.

Somos independientes de la Mutualista de conformidad con el *Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo Internacional de Ética para Contadores* (Código de Ética del IESBA), observamos las disposiciones de independencia emitidas por la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho código.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafos de énfasis

La Superintendencia de Economía Popular y Solidaria el 21 de abril de 2025 mediante oficio Nro. SEPS-SGD-IGT-2025-10745_OFC, dispuso a las cooperativas de ahorro y crédito, cajas centrales, y asociaciones mutualistas de ahorro y crédito para la vivienda, que la cartera de crédito y contingentes problemática mantenga una provisión específica del 100%. La Mutualista al 31 de diciembre de 2025 cumple con esta disposición.

Una Firma experta

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estas cuestiones fueron tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión de auditoría, y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

Provisión para cartera de crédito

La Administración de la Mutualista, establece provisiones para cubrir posibles pérdidas en la recuperación de los activos de riesgo, en base a la morosidad y en apego a las políticas y prácticas contables establecidas por la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria, y la Junta de Política y Regulación Financiera.

Nuestros principales procedimientos de auditoría para cubrir este asunto fueron:

- Verificar la clasificación, calificación, instrumentación y registro de la cartera de crédito, de acuerdo con la normativa vigente.
- Verificar el cálculo para la calificación y constitución de provisiones para los activos de riesgo.
- Verificar la suficiencia de la provisión para los activos de riesgo

En las Notas 3 y 7 se incluyen las revelaciones de la Mutualista sobre la constitución de las provisiones para los activos de riesgo.

Patrimonio técnico

De conformidad con las disposiciones legales vigentes, la Mutualista debe mantener en todo momento las siguientes relaciones entre su patrimonio técnico: **a)** mínimo el 9% entre el patrimonio técnico constituido con los activos y contingentes ponderados por riesgo, **b)** mínimo el 6% entre el patrimonio técnico primario con los activos y contingentes ponderados por riesgo, y **c)** mínimo el 4% entre el patrimonio técnico constituido con el total de activos más contingentes.

Nuestros principales procedimientos de auditoría para cubrir este asunto fueron:

- Verificar la información contenida en el formulario de solvencia “FS01” - Relación entre el patrimonio técnico total y los activos y contingentes ponderados por riesgo.
- Revisar el cumplimiento de la normativa vigente emitida por la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria, respecto al patrimonio técnico.

En la Nota 16 se incluyen las revelaciones de la Mutualista sobre el patrimonio técnico.

Una Firma experta

Reconocimiento de los intereses ganados en cartera de crédito

La Mutualista reconoce los intereses por la cartera de crédito de acuerdo a las políticas y prácticas contables establecidas por la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria y por la Junta de Política y Regulación Financiera.

Nuestros principales procedimientos de auditoría para cubrir este asunto fueron:

- Obtener los saldos mensuales de la cartera de crédito por operación y cruzar estos anexos con los saldos de los estados financieros.
- Verificar que las tasas de interés aplicadas en las operaciones de crédito estén debidamente aprobadas por el Consejo de Administración de la Mutualista y que éstas no sobrepasen los máximos establecidos por el organismo de control.
- Realizar un recálculo de los intereses devengados durante el período de revisión y su revelación en los estados financieros conforme lo establece la normativa vigente.

En las Notas 3 y 18 se incluyen las revelaciones de la Mutualista sobre el reconocimiento de los ingresos.

Evaluación de los controles generales de tecnología de la información

La Mutualista utiliza varios aplicativos informáticos para el procesamiento de sus operaciones cuyo volumen transaccional y nivel de automatización es alto; existe un riesgo inherente en los procesos y funcionamiento de los aplicativos informáticos, por lo que consideramos un asunto clave de auditoría.

Nuestros principales procedimientos de auditoría para cubrir este asunto fueron:

- Obtuvimos un entendimiento y evaluamos el diseño e implementación de los controles generales de tecnología de la información y del proceso de transferencia de datos entre los diferentes aplicativos para la preparación de los estados financieros.
- Revisamos la integridad y exactitud de los reportes financieros

Bases contables

Sin calificar nuestra opinión, informamos que tal como se indica en la Nota 2, los estados financieros mencionados en el primer párrafo han sido preparados sobre la base de las normas y prácticas contables establecidas por la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria, las que difieren de ciertas Normas Internacionales de Información Financiera. Estos estados financieros fueron preparados para propósitos de cumplimiento con las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria, consecuentemente pueden no ser apropiados para otros propósitos.

Una Firma experta

Responsabilidades de la Administración de la Mutualista sobre los estados financieros

La Administración de la Mutualista es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las normas contables establecidas por la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria, y del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de valorar la capacidad de la Mutualista para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados y utilizando el principio contable de negocio en marcha, a menos que, la Administración tenga la intención de liquidar la Mutualista o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los encargados de la administración de la Mutualista 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 incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando ésta exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y son consideradas materiales si, individualmente o en conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, ya sea por fraude o error; diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos y, obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es mayor que aquella resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones deliberadas, distorsión, o elusión del control interno.
- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Mutualista.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables, y las revelaciones realizadas por la Administración.

Una Firma experta

- Nuestra responsabilidad también fue, concluir sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración, de las bases contables de negocio en marcha y, con base en la evidencia obtenida, concluimos que no existe una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Mutualista para continuar como un negocio en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría hasta la fecha de nuestro informe; sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que la Mutualista no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que expresen una presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados del Gobierno Corporativo de la Mutualista respecto, entre otras cuestiones, al alcance y el momento de realización de la auditoría, y los hallazgos significativos de auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante la auditoría, si las hubiera.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestros informes de la **Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Azuay** sobre: comisario, recomendaciones sobre la estructura del control interno, límites de operaciones activas y contingentes, revisión de las medidas de prevención de lavado de activos y financiamiento de delitos incluido el terrorismo, información financiera suplementaria, evaluación sobre el cumplimiento del balance social, de procedimientos convenidos sobre proyectos inmobiliarios y cumplimiento de contratos; y cumplimiento de las obligaciones tributarias por el ejercicio económico que terminó el 31 de diciembre de 2025, son emitidos por separado.

Bestpoint Cía. Ltda.

SEPS – INSEPS – CA – 2023 - 0267

Jorge Loja Criollo, Mgtr.
Socio
Registro CPA. No. 25.666

Cuenca, 30 de enero de 2026

Una Firma experta

ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE AHORRO Y CRÉDITO PARA LA VIVIENDA AZUAY**BALANCES GENERALES****AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024**

	<u>NOTAS</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>ACTIVOS</u>		(US dólares)	
Fondos disponibles	4	47.179.753	36.256.584
Inversiones	5	108.502.625	57.562.625
Cartera de crédito	6	126.602.320	136.727.506
Cuentas por cobrar	8	11.195.709	18.730.910
Bienes realizables y adjudicados por pago	9	3.103.107	2.254.468
Propiedades y equipos	10	2.473.768	2.707.808
Otros activos	11	<u>14.276.754</u>	<u>11.532.547</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>313.334.036</u>	<u>265.772.448</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Obligaciones con el público	12	258.430.118	215.972.316
Cuentas por pagar	13	7.252.121	6.294.850
Obligaciones financieras	14	12.198.010	10.047.344
Otros pasivos		<u>401.471</u>	<u>392.883</u>
TOTAL PASIVOS		<u>278.281.720</u>	<u>232.707.393</u>
<u>PATRIMONIO</u>	15		
Capital social		330.700	329.600
Reservas		30.811.047	28.765.310
Superávit por valuación		1.717.844	1.894.144
Resultados acumulados		<u>2.192.725</u>	<u>2.076.001</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u>35.052.316</u>	<u>33.065.055</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>313.334.036</u>	<u>265.772.448</u>

Dr. Fernando González Corral
Gerente General

Ing. María Belén Jaramillo Guerrero
Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE AHORRO Y CRÉDITO PARA LA VIVIENDA AZUAY**ESTADOS DE RESULTADOS****POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024**

	<u>NOTAS</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>INGRESOS Y EGRESOS FINANCIEROS</u>		(US dólares)	
Ingresos:			
Intereses ganados	18	23.313.194	20.617.910
Comisiones ganadas		187.458	193.902
Utilidades financieras		1.944.747	2.027.996
Ingresos por servicios		<u>338.499</u>	<u>358.294</u>
Total		<u>25.783.898</u>	<u>23.198.102</u>
Egresos:			
Intereses causados	18	(14.387.624)	(11.169.469)
Comisiones causadas		(113.204)	(117.029)
Pérdidas financieras		(<u>140.831</u>)	(<u>179.134</u>)
Total		(<u>14.641.659</u>)	(<u>11.465.632</u>)
Margen financiero		11.142.239	11.732.470
<u>INGRESOS Y GASTOS OPERATIVOS</u>			
Ingresos:			
Otros ingresos operacionales		107.819	588.003
Otros egresos operacionales		(66.265)	(23.922)
Gastos:			
De personal	19	(3.541.933)	(3.503.269)
De operación	20	(<u>5.043.237</u>)	(<u>4.456.015</u>)
Margen operativo antes de provisiones		2.598.623	4.337.267
Provisiones, depreciaciones y amortizaciones	21	(<u>1.987.738</u>)	(<u>3.214.219</u>)
Margen operacional neto		610.885	1.123.048
<u>INGRESOS Y GASTOS NO OPERATIVOS</u>			
Otros ingresos	22	2.915.142	1.848.424
Otros egresos		(<u>184.893</u>)	(<u>188.219</u>)
UTILIDAD ANTES DE DEDUCCIONES		3.341.134	2.783.253
Participación de empleados	23	(501.170)	(417.488)
Impuesto a la renta	23	(<u>647.239</u>)	(<u>289.764</u>)
UTILIDAD NETA		<u>2.192.725</u>	<u>2.076.001</u>

Dr. Fernando González Corral
Gerente General

Ing. María Belén Jaramillo Guerrero
Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE AHORRO Y CRÉDITO PARA LA VIVIENDA AZUAY**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024**

	<u>Capital social</u>	<u>Legal</u>	<u>Reservas Facultativa</u>	<u>Resul no opera (US dólares)</u>	<u>Superávit valuación</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total patrimonio</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2023	327.100	26.520.261	1.593	0	116.211	2.206.959	29.172.124
Apropiación		2.180.477				(2.180.477)	0
Dividendos declarados						(26.482)	(26.482)
Aporte de socios	2.500						2.500
Ajuste revalorización de edificios					1.980.543		1.980.543
Depreciación activos revaluados					(202.280)		(202.280)
Valuación de inversiones					(330)		(330)
Resultado actuarial				46.127			46.127
Crédito tributario por Ley Alivio Financiero				16.852			16.852
Utilidad del ejercicio	<u> .</u>	<u> .</u>	<u> .</u>	<u> .</u>	<u> .</u>	<u>2.076.001</u>	<u>2.076.001</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2024	329.600	28.700.738	1.593	62.979	1.894.144	2.076.001	33.065.055
Apropiación		2.053.996				(2.053.996)	0
Dividendos declarados						(22.005)	(22.005)
Aporte de socios	1.100						1.100
Depreciación activos revaluados					(173.517)		(173.517)
Valuación de inversiones					(2.783)		(2.783)
Baja del activo por impuesto diferido				(8.259)			(8.259)
Utilidad del ejercicio	<u> .</u>	<u> .</u>	<u> .</u>	<u> .</u>	<u> .</u>	<u>2.192.725</u>	<u>2.192.725</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2025	<u>330.700</u>	<u>30.754.734</u>	<u>1.593</u>	<u>54.720</u>	<u>1.717.844</u>	<u>2.192.725</u>	<u>35.052.316</u>

Dr. Fernando González Corral
Gerente General

Ing. María Belén Jaramillo Guerrero
Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE AHORRO Y CRÉDITO PARA LA VIVIENDA AZUAY**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO – MÉTODO DIRECTO
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024**

	NOTAS	2025	2024
<u>Flujo de efectivo por actividades de operación</u>		(US dólares)	
Intereses y comisiones cobrados		23.172.563	19.201.849
Intereses y comisiones pagadas		(14.334.412)	(8.165.501)
Ingresos por servicios		338.499	358.294
Utilidad financiera, neta		1.803.916	1.848.862
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros		(8.077.765)	(9.695.887)
Pago participación empleados e impuesto a la renta		(709.981)	(890.973)
Efectivo recuperado por cartera de crédito		16.571.946	8.959.713
Efectivo entregado por inversiones		(37.777.801)	(12.978.473)
Efectivo recibido por obligaciones con el público		42.457.802	24.580.945
Otros ingresos y egresos, neto		<u>2.577.152</u>	<u>1.969.664</u>
Efectivo neto provisto en actividades de operación		<u>26.021.919</u>	<u>25.188.493</u>
<u>Flujo de efectivo por actividades de inversión</u>			
(Incremento) Disminución neta en bienes realizables	9	(520.378)	1.404.679
Compra de activos fijos	10	(47.546)	(98.578)
Derechos fiduciarios	11	(2.674.038)	(895.817)
Acciones y participaciones	11	(2.000)	(5)
Incremento en activos diferidos		(819.556)	(59.900)
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de inversión		(<u>4.063.518</u>)	<u>350.384</u>
<u>Flujo de efectivo por actividades de financiamiento</u>			
Obligaciones financieras, recibidas – pagadas	14	2.150.666	6.194.098
Aportes de socios		1.100	2.500
Pago de dividendos		(<u>22.005</u>)	(<u>26.483</u>)
Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento		<u>2.129.761</u>	<u>6.170.115</u>
Variación neta del efectivo y equivalentes		24.088.162	31.708.992
Efectivo y sus equivalentes al inicio del año		<u>53.380.711</u>	<u>21.671.719</u>
Efectivo y sus equivalentes al final del año	4 y 5	<u>77.468.873</u>	<u>53.380.711</u>

Dr. Fernando González Corral
Gerente General

Ing. María Belén Jaramillo Guerrero
Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE AHORRO Y CRÉDITO PARA LA VIVIENDA AZUAY**CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN****POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024**

	<u>NOTAS</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
		(US dólares)	
Utilidad neta		2.192.725	2.076.001
<u>Partidas que no representan movimiento de efectivo</u>			
Intereses no cobrados	8	(1.938.053)	(1.609.963)
Ajuste de inversiones al VPP	11	1.026	3.497
Intereses no pagados	13	3.287.413	3.120.997
Provisión para jubilación patronal y desahucio	13	5.950	120.870
Provisiones, depreciaciones y amortizaciones	21	1.987.738	3.214.219
Reversión de provisiones	22	(449.881)	(254.622)
Participación de empleados e impuesto a la renta	23	<u>1.148.409</u>	<u>707.252</u>
Subtotal		<u>6.235.327</u>	<u>7.632.873</u>
<u>Aumento (disminución) neto en:</u>			
Aumento en inversiones		(37.777.801)	(12.978.473)
Disminución en cartera de crédito		16.571.946	8.959.713
Aumento en cuentas por cobrar		(327.797)	(179.326)
(Aumento) Disminución en otros activos		(785.442)	273.416
Aumento en obligaciones con el público		42.457.802	24.580.945
Pago participación empleados e impuesto a la renta		(709.981)	(890.973)
Pago jubilación patronal y desahucio		(86.222)	(91.363)
Aumento (Disminución) en cuentas por pagar		435.499	(1.866.777)
Aumento en otros pasivos		<u>8.588</u>	<u>3.080</u>
Subtotal		<u>19.786.592</u>	<u>17.810.242</u>
Efectivo neto provisto en actividades de operación		<u>26.021.919</u>	<u>25.188.493</u>

Dr. Fernando González Corral
Gerente General

Ing. María Belén Jaramillo Guerrero
Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE AHORRO Y CRÉDITO PARA LA VIVIENDA AZUAY

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

1. ENTIDAD QUE REPORTA

Constitución y operaciones

La Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Azuay., fue constituida mediante carta constitutiva expedida por el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, el 22 de julio de 1963 en la ciudad de Cuenca; posteriormente, el 12 de mayo de 2017, mediante Resolución No. SEPS-IGT-ISF-IGJ-DNLSF-2017-051 pasa al control de la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria.

La Mutualista tiene como objeto la captación de recurso del público para destinarlos al financiamiento de la vivienda y la construcción; y, el bienestar familiar de sus socios y clientes, y se rigen por las disposiciones del Libro I del Código Orgánico Monetario y Financiero, las que expida el órgano regulador y demás normativa aplicable.

La oficina matriz de la Mutualista está en la ciudad de Cuenca; y, a diciembre de 2025 opera mediante la Oficina Matriz, y 7 agencias distribuidas en 2 provincias del país; también cuenta con 8 cajeros automáticos (ATM).

El detalle de las provincias y número de oficinas, el siguiente:

Provincia	No. de oficinas
Azuay	7
Cañar	1

Las actividades y operaciones que realiza la Mutualista están regidas por la Ley Orgánica de Economía Popular y Solidaria, y su Reglamento de aplicación; y por el Código Orgánico Monetario y Financiero, estatuto y reglamentos interno. Está sometida a la aplicación de normas de solvencia, prudencia financiera contable, y al control directo de la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria (SEPS).

Calificación de riesgo

En cumplimiento con las disposiciones de la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria, la Mutualista, con información financiera al 30 de septiembre de 2025, obtuvo de “Global Ratings Calificadora de Riesgos S. A.”, una calificación de “AA”, que significa: “La institución es muy sólida financieramente, tiene buenos antecedentes de desempeño y no parece tener aspectos débiles que se destaquen. Su perfil general de riesgo, aunque bajo, no es tan favorable como el de las instituciones que se encuentran en la categoría más alta de calificación.”

2. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos fueron preparados de acuerdo con las normas y prácticas contables establecidas por la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria, y por las Normas Internacionales de Información Financiera, en tanto éstas no se opongan a las disposiciones contenidas esencialmente en el Catálogo Único de Cuentas.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las normas contables establecidas por la SEPS y por la Junta de Política y Regulación Financiera, involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos, y en la determinación de

ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE AHORRO Y CRÉDITO PARA LA VIVIENDA AZUAY**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024**

los resultados, así como la revelación de activos y pasivos contingentes. Entre las estimaciones más significativas en relación con los estados financieros tenemos: provisiones para activos de riesgo, depreciaciones, amortizaciones, provisión para jubilación patronal y desahucio. Debido a la naturaleza de las estimaciones contables, hechos posteriores pueden ocasionar que, en ciertos casos, los resultados finales difieran de los montos estimados por la Administración.

Las principales diferencias entre las disposiciones establecidas por la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria, y las Normas Internacionales de Información Financiera, se describen a continuación:

- Los intereses y comisiones ganadas y no cobradas, luego de 30 o 60 días de ser exigibles dependiendo de su característica, son reversados de las correspondientes cuentas de ingresos, controlados mediante cuentas de orden, y contabilizados en resultados cuando se cobran. Las NIIF establecen que sean provisionados cuando exista evidencia efectiva que se ha incurrido en una pérdida por deterioro.
- Los intereses de mora sobre préstamos vencidos y los intereses sobre los préstamos registrados en la cuenta “cartera que no devenga intereses o ingresos”, se contabilizan en resultados sobre la base de su cobro.
- Los créditos vencidos por tres años o más son castigados afectando la provisión constituida para el efecto; las NIIF establecen que los créditos deben ser castigados en base a la probabilidad de recuperación.
- Todas las inversiones en acciones son ajustadas por el método de participación (VPP) y el efecto del ajuste registrado en el estado de resultados. Las NIIF establecen que únicamente las inversiones en acciones con participación igual o superior al 20% sea ajustado al VPP, las demás al costo.
- Los bienes adjudicados pueden ser conservados hasta por un año desde la fecha de recepción, luego deberán constituir provisiones durante los siguientes doce meses. Las NIIF establecen que los bienes adjudicados por pago sean registrados al valor probable de realización menos los gastos estimados para la venta o por el valor de las obligaciones canceladas, el menor.
- La minusvalía o plusvalía mercantil luego de ratificada es registrada en una cuenta de ingreso diferido y amortizada en línea recta hasta en diez años. Las NIIF requieren que la minusvalía sea registrada en resultados del ejercicio generado.
- Las inversiones financieras restringidas son registradas en una categoría de cuenta separada “De disponibilidad restringida”. Las NIIF no establecen una categoría para este tipo de operaciones.
- Las comisiones ganadas por operaciones contingentes son registradas en resultados en el momento de su cobro. Las NIIF establecen que éstas sean reconocidas en base a su causación durante el plazo de vigencia de las respectivas operaciones.
- El valor de los dividendos recibidos en efectivo por las inversiones en acciones y participaciones, son registradas con crédito a la cuenta del activo “inversiones en acciones y participaciones” utilizando como contrapartida la cuenta “otras pérdidas operacionales – pérdida en acciones y participaciones”, y paralelamente se reconoce el ingreso en la cuenta

ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE AHORRO Y CRÉDITO PARA LA VIVIENDA AZUAY**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024**

“Otros ingresos – utilidades en acciones y participaciones”. Las NIIF requieren que se reconozca en los resultados cuando surja el derecho a recibirlo.

- La Superintendencia de Economía Popular y Solidaria, no requiere la presentación del estado de resultado integral. Las NIIF requiere la presentación de dicho estado financiero.

Tasas de interés

Las tasas de interés activas son de libre negociación; sin embargo, no pueden exceder de la tasa máxima legal establecida mensualmente por el Banco Central del Ecuador. La Mutualista cumple con estas disposiciones.

Bases de medición

Las normas de la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria se basan en el principio del costo histórico, excepto para ciertas inversiones que son registradas a valor de mercado, y los terrenos y edificios que se encuentran registrados conforme avalúos practicados por un perito independiente autorizado por la SEPS.

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros adjuntos están presentados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (USD), que es la moneda funcional de la Mutualista. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresados en esa moneda (USD).

Negocio en marcha

Los presupuestos y proyecciones muestran que la Mutualista será capaz de operar dentro del nivel de su financiamiento actual; para hacer este juicio, la Administración considera la posición financiera, las actuales intenciones, la rentabilidad de las operaciones, el acceso a recursos financieros, y analiza el impacto de las variables económicas y políticas que afectan el entorno local en las operaciones. Por lo tanto, no visualiza motivos para no continuar adoptando la hipótesis de negocio en marcha al preparar los estados financieros.

3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las políticas de contabilidad mencionadas a continuación fueron aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en los estados financieros, a menos que otro criterio sea indicado.

Flujo de efectivo

Los flujos por “actividades de operación” incluyen todas aquellas transacciones de efectivo relacionadas con el giro del negocio, incluye también aquellas inversiones financieras cuyo vencimiento no supera los 90 días.

Fondos disponibles

Incluyen el efectivo en caja y los depósitos a la vista mantenidos en entidades financieras.

ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE AHORRO Y CRÉDITO PARA LA VIVIENDA AZUAY**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024**

Inversiones

Constituyen títulos valores adquiridos por la Mutualista con la finalidad de mantener reservas secundarias de liquidez o cumplir con disposiciones legales; están categorizadas en función de la intención que tiene la administración relacionada con su negociación, como sigue:

Disponibles para la venta: Son instrumentos financieros que no se encuentran clasificados en inversiones a valor razonable con cambios en el estado de resultados o inversiones mantenidas hasta su vencimiento, así como todos aquellos que determine la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria.

El registro contable inicial de las inversiones disponibles para la venta se efectuará al valor razonable, incluyendo los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición de dichas inversiones, posteriormente se ajustará a valor de mercado diariamente utilizando los precios de mercado o precios estimados a través de modelos de valoración, en caso de que tengan una baja o ninguna bursatilidad, o no se disponga de información para estimar un precio, el valor razonable de estos instrumentos se estima mediante el cálculo del costo amortizado aplicando la metodología de la tasa de interés efectiva.

La ganancia o pérdida originada por la fluctuación del valor razonable del instrumento de inversión clasificado en esta cuenta se reconoce directamente en el patrimonio hasta que el instrumento sea vendido o dispuesto, momento en el cual la ganancia o pérdida que hubiese sido reconocida previamente en el patrimonio es transferida y registrada en los resultados del ejercicio.

Mantenidas hasta su vencimiento: Son instrumentos financieros que han sido adquiridos o reclasificados con la intención de mantenerlos hasta su vencimiento, así como todos aquellos que determine la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria.

El registro inicial se realiza a su valor razonable, incluyendo los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición de dichas inversiones, posteriormente se valoran al cierre del balance mensual, al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La prima o descuento, y los costos de transacción incurridos se reconocerán en el estado de resultados durante el plazo remanente del instrumento.

De disponibilidad restringida: Son instrumentos financieros que tienen limitaciones o restricciones de carácter legal o contractual, para transferirlos o disponer de ellos.

El registro contable inicial de estas inversiones se realizará en el momento en que se produzca la restricción sobre el instrumento de inversión, para lo cual la reclasificación desde la categoría de que se trate se realizará utilizando la última valoración, posteriormente se efectuará al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La frecuencia de su valoración se realizará al menos al cierre del balance mensual.

Las ganancias o pérdidas por actualización del costo amortizado se reconocen directamente en el patrimonio hasta que la condición que generó la restricción haya desaparecido, momento en el cual, la pérdida o ganancia acumulada no realizada se transfiere a los resultados del ejercicio en el caso de que la inversión sea reclasificada a inversiones a valor razonable con cambios en el estado de resultados o a la categoría mantenidas hasta el vencimiento, o permanecerá en las cuentas patrimoniales en caso de que se la reclasifique a inversiones disponibles para la venta.

ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE AHORRO Y CRÉDITO PARA LA VIVIENDA AZUAY**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024**

Reconocimiento de intereses y descuentos: Los intereses y descuentos sobre las inversiones y obligaciones, se devengan con cargo a los resultados del ejercicio, los intereses devengados y no cobrados se registran en intereses por cobrar en el grupo de cuentas por cobrar.

Cartera de crédito

Está registrada al valor nominal de acuerdo con los desembolsos efectuados a los deudores, incluye el principal de los préstamos otorgados pendientes de cobro y se clasifica con relación al destino de los recursos y a su período de maduración, conforme disposiciones emitidas por el organismo de control.

La cartera comprada se registra al valor nominal de los documentos adquiridos (el descuento obtenido se debe incorporar a la cartera en una cuenta analítica y se lleva a resultados, durante el plazo de la operación por el método del interés).

El límite de las operaciones de crédito vigentes con una misma persona natural o jurídica es el diez por ciento (10%) del patrimonio técnico de la Mutualista. Este límite se eleva hasta el 20% si lo que excede del 10% está caucionado con garantías de bancos nacionales o extranjeros de reconocida solvencia, o por garantías adecuadas.

La cartera de crédito de la Mutualista está clasificada en los siguientes segmentos:

Créditos productivos: Otorgados a personas naturales obligadas a llevar contabilidad o personas jurídicas que registren ventas anuales superiores a USD 300.000, destinados a la adquisición de bienes y servicios para actividades productivas y comerciales.

Créditos de consumo: otorgados a personas naturales destinados al pago de bienes, servicios, o gastos no relacionados con una actividad productiva, cuya fuente de pago es el ingreso neto mensual del deudor.

Créditos para la vivienda: Son los otorgados a personas naturales para la adquisición, construcción, remodelación y mejoramiento de la vivienda propia, amparados con garantía hipotecaria.

Microcréditos: créditos otorgados a personas naturales o a un grupo de prestatarios, destinados a financiar actividades en pequeña escala de producción, comercialización o servicios, cuya fuente principal de pago proviene de los ingresos relacionados con la actividad productiva y/o comercialización.

Créditos de vivienda de interés social y público: Otorgados a personas naturales con garantía hipotecaria para la adquisición o construcción de la primera y única vivienda, que cumpla con los requisitos establecidos en el "Reglamento para el Acceso a Subsidios e Incentivos del Programa de Vivienda de Interés Social y Público en el Marco de la Intervención Emblemática 'Casa para Todos' y de conformidad con las disposiciones que emita la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera. Contempla los siguientes subsegmentos:

- Crédito de vivienda de interés social: Considera un valor comercial de la vivienda desde 178 Salarios Básicos Unificados (SBU) y demás requisitos establecidos en la normativa legal vigente.

ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE AHORRO Y CRÉDITO PARA LA VIVIENDA AZUAY**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024**

- Crédito de vivienda de interés público: Considera un valor comercial de la vivienda desde 178 hasta 229 Salarios Básicos Unificados (SBU) y demás requisitos establecidos en la normativa legal vigente.

Créditos refinanciados: Corresponde a los créditos otorgados y refinanciados a solicitud del deudor, cuando éste prevé dificultades temporales de liquidez, pero en un horizonte de tiempo adicional no tendrá dificultades para pagar la operación. El refinanciamiento de los créditos procede únicamente para el capital de aquellas operaciones cuya categoría de riesgo de crédito es de hasta B2 y podrá ser realizada por una sola vez.

Créditos reestructurados: Son aquellas operaciones reestructuradas por solicitud del socio cuando éste presenta debilidades importantes en su proyección de liquidez, donde el cambio en el plazo y en las condiciones financieras requeridas puedan contribuir a mejorar la situación económica del cliente, y la probabilidad de recuperación del crédito. La reestructuración se realiza por una sola vez y por el capital de la o las operaciones que el deudor tiene dificultades de pago, la categoría de riesgo de la operación será la que mantiene al momento de implementar la operación, y puede mejorar cuando el deudor haya pagado tres cuotas consecutivas sin haber registrado morosidad.

Créditos vencidos: Según lo establecido por la normativa aplicable, la Mutualista transfiere a cartera vencida los saldos o cuotas de sus créditos, de acuerdo con los siguientes criterios:

- Los saldos o cuotas de los créditos productivos, consumo, microcrédito y educativo, no pagados, a los 31 días posteriores a la fecha de su vencimiento.
- Los saldos o cuotas de los créditos de vivienda, a los 60 días posteriores a la fecha de su vencimiento.

Los créditos excepto las operaciones vinculadas, considerados incobrables se dan de baja con cargo a la provisión constituida, en el ejercicio en que se completan tres años desde la fecha en que cayeron en mora u, optativamente, antes de dicho plazo cuando existan causas justificadas ante la SEPS. Adicionalmente, cuando por lo menos 3 dividendos de un crédito reestructurado caen en mora, se debe declarar el préstamo como vencido y proceder a su castigo.

Créditos que no devengan intereses: Cuando la operación de crédito registra cuotas de capital en estado vencido, las cuotas aun no vencidas o cuyo vencimiento es de hasta los 30 días para los créditos productivos, consumo, microcrédito y educativo, 60 días para los créditos de vivienda, la Mutualista transfiere estos saldos a cartera que no devenga intereses.

Reconocimiento de intereses: Los intereses en préstamos son reconocidos en resultados por el método del devengado; sin embargo, de acuerdo con lo establecido en la normativa aplicable, los intereses son revertidos de la cuenta de ingresos y registrados en cuentas de orden en función de los siguientes criterios:

- Intereses de los créditos productivos, consumo, microcrédito, y educativo, si no son cobrados a los 30 días posteriores a la fecha de vencimiento de la operación o cuota.
- Intereses de créditos de vivienda, si no son cobrados a los 60 días posteriores a la fecha de vencimiento de la operación o cuota.

Los intereses devengados y no cobrados originados por operaciones de cartera de créditos se reversan en su totalidad con cargo a las correspondientes cuentas de ingresos si el devengo y

ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE AHORRO Y CRÉDITO PARA LA VIVIENDA AZUAY**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024**

vencimiento se produce dentro del mismo ejercicio económico; paralelamente se registra en cuentas de orden. Si los intereses han sido devengados en ejercicios anteriores se carga en el rubro "Otras gastos y pérdidas" en las subcuentas "Intereses y comisiones devengados en ejercicios anteriores" y paralelamente se contabilizan en cuentas de orden, en la subcuenta "Intereses, comisiones e ingresos en suspenso". Al momento de su posterior recuperación, los intereses devengados hasta ese momento son contabilizadas directamente en los resultados del período en el que se recuperen y la parte correspondiente a períodos anteriores se contabilizan en el rubro "Otros ingresos" dentro de la subcuenta "Intereses y comisiones devengadas en ejercicios anteriores".

Provisiones para activos de riesgo

Es constituida con cargo a resultados y disminuida por los castigos de préstamos, cuentas por cobrar, y otros activos de difícil recuperación. La recuperación de los créditos o cuentas castigadas se acreditan a resultados. Las provisiones son instrumentadas de acuerdo a lo establecido en las resoluciones emitidas por el Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera. Los procedimientos de calificación y constitución de provisiones y las cuentas que aplicaron para la Mutualista se resumen como sigue:

Inversiones: Fueron calificadas de riesgo normal, y constituyó provisión, según la norma emitida por la SEPS, como sigue:

Categoría de riesgo		Características del emisor	% de provisión
Normal	A	- Cumple a la fecha de vencimiento con las obligaciones derivadas de estos instrumentos; - Tiene capacidad de pago; - Ausencia de pérdidas durante los últimos tres (3) años; y - Títulos emitidos o avalados por el Ministerio de Finanzas, Banco Central del Ecuador y entidades del sector financiero público, así como operaciones con garantía crediticia.	0
Aceptable	B	- Factores de incertidumbre que podrían afectar la capacidad de seguir cumpliendo adecuadamente con los servicios de la deuda o para hacer líquidas las inversiones; - Debilidades que pueden afectar su situación financiera; - Pérdidas en cualquier ejercicio contable de los últimos tres años; o, - Incremento en el índice de endeudamiento	20 - 49,99
Apreciable	C	- Alta probabilidad de incumplimiento en el pago oportuno de capital e intereses o de realización en los términos pactados; - Pérdidas en el ejercicio o acumuladas que, individualmente o sumadas, comprometan más del 50% de su patrimonio; o, - Deficiencias en su situación financiera que comprometen la recuperación de la inversión.	50 - 79,99
Significativo	D	- Incumplimiento en los términos pactados en el título; - Deficiencias acentuadas en su situación financiera, de acuerdo con sus estados financieros y demás información disponible; - Probabilidad alta de no honrar las obligaciones derivadas de la inversión.	80 - 99,99
Incobrable	E	- Se encuentre en proceso de liquidación; o, - Pérdidas del ejercicio o acumuladas que, individualmente o sumadas consuman la totalidad del patrimonio.	100

Cartera de crédito y contingente: Los créditos que mantiene la Mutualista son productivo, de consumo, inmobiliario, y microcrédito; siendo calificados en función de: a) la morosidad, b) el

ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE AHORRO Y CRÉDITO PARA LA VIVIENDA AZUAY

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

segmento de crédito al que pertenece. Una vez clasificada y calificada la cartera de crédito, se constituyeron provisiones sobre la totalidad de los riesgos, como sigue:

Nivel de riesgo/categoría		Productivo	Consumo	Vivienda interés social y público, inmobiliario	Microcréditos	% de provisión
				Días de morosidad		Min. - max.
Normal	A-1	0	0	0	0	1 – 1,99
	A-2	1 hasta 15	1 hasta 15	1 hasta 30	1 hasta 15	2 – 2,99
	A-3	16 hasta 30	16 hasta 30	31 hasta 60	16 hasta 30	3 – 5,99
Potencial	B-1	31 hasta 60	31 hasta 45	61 hasta 120	31 hasta 45	6 – 9,99
	B-2	61 hasta 90	46 hasta 60	121 hasta 180	46 hasta 60	10 – 19,99
Deficiente	C-1	91 hasta 120	61 hasta 75	181 hasta 210	61 hasta 75	20 – 39,99
	C-2	121 hasta 180	76 hasta 90	211 hasta 270	76 hasta 90	40 – 59,99
Dudoso recaudo	D	181 hasta 360	91 hasta 120	271 hasta 450	91 hasta 120	60 – 99,99
Pérdida	E	+ 360	+ 120	+ 450	+ 120	100

Las operaciones de crédito con garantías autoliquidables, requerirán provisión únicamente sobre el saldo no cubierto por la garantía.

Para los créditos cubiertos con garantía hipotecaria constituidas a favor de la Mutualista, avaluado por perito calificado por la SEPS, se constituirá sobre el 60% de la provisión requerida para el saldo cubierto con la garantía. Para el saldo no cubierto o si el crédito tiene calificación D o E se constituirá el 100% de la provisión requerida.

Cuentas por cobrar y otros activos: Son calificados en función de la morosidad a partir de la exigibilidad de los saldos y se constituye provisión específica sobre el saldo de las cuentas por cobrar y otros activos de acuerdo con las Normas para la Gestión de Riesgos de Crédito, como sigue:

Nivel de Riesgo	Días de morosidad		% de provisión
Normal	A	0 - 30	1 - 5,99
Potencial	B	31 - 60	6 - 19,99
Deficiente	C	61 - 120	20 - 59,99
Dudoso recaudo	D	121 - 180	60 - 99,99
Pérdida	E	Mayor a 180	100

Las entidades deberán constituir provisión específica sobre el saldo de las cuentas por cobrar y otros activos de acuerdo con las Normas para la Gestión de Riesgos de Crédito.

Bienes recibidos en dación por pago: Para los bienes recibidos en dación por pago y que permanezcan en propiedad de la Mutualista por más de 12 meses, deberá constituirse provisiones durante los siguientes doce meses.

Bienes realizables

Se registra los bienes adquiridos o contruidos por la Mutualista para programas de vivienda destinados para la venta.

Están reconocidos a su costo de adquisición más los gastos directos incurridos para ser puestos en condiciones de ser vendidos. En el caso de los bienes contruidos por la Mutualista, se registran todos los costos incurridos en la construcción de los mismos, por lo que deberán llevar la contabilidad de cada uno de los proyectos inmobiliarios en proceso de desarrollo, de conformidad

ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE AHORRO Y CRÉDITO PARA LA VIVIENDA AZUAY

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

con la Norma Internacional de Información Financiera No. 15 “Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes” y la Norma Internacional de Información Financiera No. 8 “Segmentos operativos”, en lo que sea aplicable, debiendo revelar los respectivos saldos en las diferentes subcuentas de la cuenta 1701 “Bienes realizables”.

La valuación del costo de las ventas se efectúa aplicando el costo específico de adquisición o producción de los bienes. Cuando el valor individual de los bienes no es significativo puede adoptarse el método de valuación de salidas, siempre que el mismo esté de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados. El método adoptado debe ser revelado en la nota a los estados financieros referentes a políticas contables y no podrá ser cambiado sin autorización previa de la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria.

Propiedades y equipos

Están registrados al costo de adquisición más los costos atribuibles para colocarlos en condiciones de ser utilizados, los bienes inmuebles son ajustados a precios de mercado cada cinco años de manera obligatoria y en forma total. El costo ajustado de los activos es depreciado de acuerdo con el método de línea recta, en base a la vida útil estimada del activo como sigue:

	Vida útil en años (hasta)
Edificios	20
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	10
Vehículos	5
Equipos de computación	3

Otros activos

Derechos fiduciarios: Constituye los derechos fiduciarios representativos de los activos entregados a los fideicomisos en los que la Mutualista participa como fideicomitente y están registrados en el rubro otros activos por el saldo del aporte entregado, más los efectos informados por la fiduciaria, determinados en función de estados financieros no auditados.

Los rendimientos reportados por los fideicomisos son registrados en resultados en la cuenta utilidades financieras y/o pérdidas financieras según corresponda.

Inversiones en acciones y participaciones: Registra las inversiones en instrumentos representativos de capital, con la finalidad de obtener rendimientos y servicios de apoyo complementarios a la gestión principal de la Mutualista.

El registro inicial es al costo y se ajustan en base de los estados financieros de la entidad receptora de la inversión, correspondiente al mes inmediato anterior al del ajuste. Los efectos derivados de los ajustes por valoración de las inversiones en acciones se contabilizarán aumentando o disminuyendo esta cuenta con contrapartida en las cuentas de resultados operacionales, y, a la cuenta 3502 "Superávit por valuaciones - Superávit por valuación de Inversiones en acciones" cuando las variaciones en el valor patrimonial se originan en cambios en cuentas patrimoniales de la participada.

ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE AHORRO Y CRÉDITO PARA LA VIVIENDA AZUAY**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024**

Gastos diferidos: Corresponden principalmente a gastos de adecuación de locales y programas de computación registrados a su costo de adquisición. La amortización de estos gastos se registra con cargo a los resultados del año, bajo el método de línea recta y sobre un período de entre 3 a 5 años.

Obligaciones con el público

Registra: a) depósitos de ahorros a la vista; b) depósitos a plazo instrumentados mediante certificados emitidos por la Mutualista.

Beneficios a los empleados

Beneficios a corto plazo: Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los empleados son medidas sobre una base no descontada y son reconocidas como gastos a medida que los empleados proveen sus servicios o el beneficio es devengado por ellos.

Se reconoce un pasivo si la Mutualista posee una obligación legal o implícita actual de pagar este valor como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada de manera fiable. Los principales pasivos reconocidos por este concepto corresponden a aquellos establecidos en el Código de Trabajo.

Beneficios a largo plazo: El Código de Trabajo establece la obligación por parte de los empleadores de conceder: a) jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de 20 años de servicio; y, b) desahucio cuando la relación laboral termine, y equivale al 25% de la última remuneración mensual multiplicada por el número de años de servicio. El cálculo de los beneficios a largo plazo es realizado anualmente por un actuario calificado usando el método de costeo de crédito unitario proyectado.

Capital social

El capital social de la Mutualista es variable e ilimitado y está representado por certificados de aportación no redimibles pagados por sus socios.

Reserva legal

Para formar la reserva legal irrepartible, la Mutualistas destina sus utilidades anuales un porcentaje hasta alcanzar un monto igual al 100% del capital social conforme lo establece el quinto párrafo del artículo 464 del Código Orgánico Monetario y Financiero.

Superávit por valuaciones

Registra la contrapartida del ajuste a valor de mercado de los bienes inmuebles que dispone la Mutualista. De acuerdo con lo establecido por la SEPS, este superávit puede ser transferido directamente a la cuenta patrimonial de resultados acumulados cuando el superávit sea realizado, es decir, mediante el retiro, disposición o uso del activo por parte de la institución en cuyo caso la cantidad del superávit realizada es la diferencia entre la depreciación basada en el valor en libros revaluado del activo y la depreciación basada en el costo original del mismo. La depreciación del bien revaluado es registrada con cargo al superávit por revaluación y con abono a la depreciación acumulada.

También incluye el ajuste al valor razonable de las inversiones disponibles para la venta y de disponibilidad restringida. De acuerdo con lo establecido por la SEPS, los ajustes acumulados por

ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE AHORRO Y CRÉDITO PARA LA VIVIENDA AZUAY**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024**

fluctuaciones en su valor razonable son transferidos y registrados en los resultados del ejercicio mediante la venta o disposición o cuando desaparezca la condición que originó la restricción sobre el instrumento de inversión.

Intereses y comisiones ganadas

Son registrados de acuerdo con el método del devengado. Los intereses por créditos devengados del período y no cobrados dentro de los 30 y 60 días contados desde la fecha de vencimiento, dependiendo de cada tipo de crédito, son reversados en su totalidad de la respectiva cuenta de ingreso, si el devengamiento se produce dentro del mismo ejercicio económico; y, paralelamente se contabilizan en la cuenta de orden "Intereses, comisiones e ingresos en suspenso". Los intereses cobrados en el período posterior al de la reversión, son acreditados a "otros ingresos". Los intereses por mora y comisiones ganadas son registrados en la fecha de cobro.

Intereses causados

Los intereses causados por las obligaciones con el público y por las obligaciones financieras están registrados de acuerdo con el método del devengado.

Participación a empleados

De acuerdo con el Código de Trabajo, la Mutualista distribuye entre sus empleados el 15% de utilidades antes de impuestos.

Impuesto a la renta

Se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravadas y se carga a los resultados del año en que se devenga. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa del 25% sobre las utilidades gravables.

Cuentas contingentes

Registra las operaciones mediante las cuales la Mutualista adquiere un derecho o asume una obligación cuyo surgimiento está condicionado a que un hecho se produzca o no, dependiendo de factores futuros, eventuales o remotos.

Cuentas de orden

Registra las operaciones realizadas con terceros que por su naturaleza no afectan la situación financiera de la Mutualista. Así mismo, incluye aquellas cuentas de registro utilizadas para efectos de control interno e información gerencial.

ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE AHORRO Y CRÉDITO PARA LA VIVIENDA AZUAY**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024****4. FONDOS DISPONIBLES**

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los fondos disponibles están constituidos como sigue:

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
		(US dólares)	
Caja		1.477.525	1.576.588
Banco Central del Ecuador	(a)	8.864.715	7.722.368
Bancos y otras instituciones financieras	(b)	36.835.353	26.957.628
Transferencias en tránsito		<u>2.160</u>	<u>0</u>
Total		<u>47.179.753</u>	<u>36.256.584</u>

(a) Corresponde al encaje del 4,5% que la Mutualista está obligada a mantener en el Banco Central del Ecuador sobre el saldo promedio semanal de los depósitos a la vista y depósitos a plazo.

(b) Constituyen recursos mantenidos en cuentas corrientes y de ahorros en las siguientes instituciones financieras:

	<u>Institución</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
		(US dólares)	
Fondos de inversión	(i)	29.138.049	11.988.688
Banco Internacional S. A.		2.547.716	3.984.794
Banco General Rumiñahui S. A.		2.052.392	2.441.187
Banco Guayaquil S. A.		1.151.454	2.060.912
Banco Popular de Puerto Rico		528.302	546.831
Banco Procredit S. A.		524.979	0
Banco del Pacífico S. A.		383.124	724.680
Banco de la Producción S. A. Produbanco		195.991	5.043.143
Banco Pichincha C. A.		149.267	12.894
Mutualista Azuay	(ii)	141.728	97.620
Banco del Austro S. A.		18.121	55.351
BanEcuador		3.209	0
COAC Jep Ltda.		883	1.393
COAC Erco Ltda.		101	99
COAC Caja Ltda.		<u>37</u>	<u>36</u>
Total		<u>36.835.353</u>	<u>26.957.628</u>

i. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 corresponde a depósitos overnight.

ii. Conforme políticas internas definidas en el Manual de Gestión de Tesorería, la Mutualista mantiene una cuenta de ahorros con fines transaccionales para la gestión administrativa con proveedores y clientes.

5. INVERSIONES

La composición de las inversiones vigentes mantenidas por la Mutualista al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se presenta como sigue:

ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE AHORRO Y CRÉDITO PARA LA VIVIENDA AZUAY**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	(US dólares)	
<u>Disponibles para la venta de entidades del sector privado y sector financiero popular y solidario</u>		
De 1 a 30 días sector privado	12.466.660	6.666.737
De 31 a 90 días sector privado	16.622.460	10.415.890
De 91 a 180 días sector privado	9.409.178	751.398
De 181 a 360 días sector privado	1.744.069	1.018.899
De más de 360 días sector privado	65.008.315	35.666.259
De 31 a 90 días sector financiero popular y solidario	0	41.500
<u>Disponibles para la venta del Estado o de entidades del sector público</u>		
De 31 a 90 días	1.200.000	0
De 91 a 180 días	0	1.200.000
De 181 a 360 días	300.000	250.000
<u>De disponibilidad restringida</u>		
Títulos valores para encaje	1.500.000	1.310.000
Entregados en garantía	254.397	244.396
(Provisión para inversiones)	(<u>2.454</u>)	(<u>2.454</u>)
Total	<u>108.502.625</u>	<u>57.562.625</u>

Las inversiones están realizadas en instituciones financieras del país, valoradas y contabilizadas en base a la normatividad vigente, con tasas de interés anual del 3% al 9,50 % en el año 2025, y entre el 2,75% al 10% en el año 2024. Al 31 de diciembre de 2025 la tasa promedio ponderada de las inversiones es del 7,83%.

Conforme las últimas calificaciones de riesgo global que disponen las receptoras de inversión de la Mutualista, el portafolio está clasificado como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	(Porcentaje)		(US dólares)	
Fideicomisos y fondos de inversión	74%		79.761.476	0
AAA	1%	82%	600.001	47.433.755
AAA-	25%	14%	27.593.318	7.973.975
AA+		3%	550.284	1.865.849
AA			0	41.500
A-		1%	<u>0</u>	<u>250.000</u>
Total			<u>108.505.079</u>	<u>57.565.079</u>

6. CARTERA DE CRÉDITO

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la cartera de crédito está constituida como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	(US dólares)	
Créditos por vencer:		
Productivo	(a) 9.801.249	12.543.813
De consumo	(b) 17.391.670	20.246.085

ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE AHORRO Y CRÉDITO PARA LA VIVIENDA AZUAY**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024**

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
		(US dólares)	
Inmobiliario	(c)	97.427.947	102.926.907
Microcrédito	(d)	1.550.857	97.000
De vivienda de interés social y público	(c)	4.330.110	2.761.877
Refinanciados		106.224	72.980
Reestructurados		<u>349.704</u>	<u>217.037</u>
Subtotal		<u>130.957.761</u>	<u>138.865.699</u>
Créditos que no devengan intereses:	(e)		
Productivo		86.515	115.609
De consumo		1.168.451	1.621.220
Inmobiliario		2.651.853	3.598.467
Refinanciados		161.478	267.627
Reestructurados		<u>477</u>	<u>81.728</u>
Subtotal		<u>4.068.774</u>	<u>5.684.651</u>
Créditos vencidos:	(e)		
Productivo		4.812	3.809
De consumo		1.221.136	1.221.224
Inmobiliario		186.670	265.725
Microcrédito		24	24
Refinanciados		7.450	5.995
Reestructurados		<u>583</u>	<u>4.418</u>
Subtotal		<u>1.420.675</u>	<u>1.501.195</u>
Cartera bruta		136.447.210	146.051.545
(-) Provisión	(nota 7)	(<u>9.844.890</u>)	(<u>9.324.039</u>)
Cartera neta		<u>126.602.320</u>	<u>136.727.506</u>

(a) Con plazo de hasta 144 meses, a una tasa de interés anual máxima del 12%, respaldados con garantías personales en montos de hasta USD 25.000 y por montos superiores con garantía hipotecaria hasta el 80% del valor del bien inmueble.

(b) Con plazo de hasta 120 meses, a una tasa de interés anual máxima del 16,06%, garantizados con garantías personales, hipoteca, y documentos endosados a favor de la Mutualista, de acuerdo con el monto concedido.

(c) Con plazos de hasta 240 meses para la adquisición de "casa nueva, remodelación, quinta vacacional, terreno, construcción y primera vivienda"; y, hasta 300 meses plazo en los créditos de vivienda de interés social y público; a una tasa de interés anual máxima del 10,94% y 4,99%, respectivamente, garantizados con hipoteca sobre bienes inmuebles.

(d) Con plazo de hasta 180 meses, por monto máximo de USD 195.000; a una tasa de interés anual máxima del 18,96%, garantizados con hipotecas a favor de la Mutualista.

(e) Los saldos de las cuotas de los créditos productivos, de consumo, y microcréditos vencidos por más de 30 días y los inmobiliarios a más de 60 días, son transferidos a la cartera vencida, y el saldo de capital por vencer y lo que estuviere vencido por menos días es transferido a la cuenta "Cartera que no devenga intereses".

ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE AHORRO Y CRÉDITO PARA LA VIVIENDA AZUAY**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024****7. MOVIMIENTO DE LA PROVISIÓN PARA ACTIVOS DE RIESGO**

Durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024, el movimiento de la provisión relacionada con la calificación de activos de riesgo fue como sigue:

	<u>Inversiones</u>	<u>Cartera de crédito</u>	<u>Cuentas por cobrar</u>	<u>Bienes adjudicados</u>	<u>Otros activos</u>	<u>Total</u>
			(US dólares)			
Diciembre 31, 2023	2.454	7.710.912	480.853	496.537	16.455	8.707.211
Provisión		2.797.992	88.461	123.761	44.126	3.054.340
Reversiones			(1.213)		(956)	(2.169)
Castigos		(1.184.865)	(40.581)			(1.225.446)
Reclasificación	_____	_____	(<u>8.864</u>)	<u>8.864</u>	_____	<u>0</u>
Diciembre 31, 2024	2.454	9.324.039	518.656	629.162	59.625	10.533.936
Provisión		1.651.745	92.583	52.458	404	1.797.190
Reversiones				(380.720)	(808)	(381.528)
Castigos		(1.026.935)				(1.026.935)
Reclasificaciones	_____	(<u>103.959</u>)	(<u>34.956</u>)	_____	(<u>97</u>)	(<u>139.012</u>)
Diciembre 31, 2025	<u>2.454</u>	<u>9.844.890</u>	<u>576.283</u>	<u>300.900</u>	<u>59.124</u>	<u>10.783.651</u>

La provisión para la cartera de crédito está conformada como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	(US dólares)	
Provisión específica de cartera	6.635.795	6.994.501
Provisión genérica voluntaria	<u>3.209.095</u>	<u>2.329.538</u>
Total	<u>9.844.890</u>	<u>9.324.039</u>

Al 31 de diciembre de 2025, la provisión específica para la cartera de crédito por USD 6.635.795 representa el 120,88% de la cartera problemática que suma USD 5.489.450, con lo cual la Mutualista cumple con la disposición establecida en el oficio Nro. SEPS-SGD-IGT-2025-10745_OFC.

8. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las cuentas por cobrar están constituidas como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	(US dólares)	
Cartera de vivienda vendida al fideicomiso de titularización (a)	9.210.209	17.308.715
Intereses por cobrar de cartera de créditos	792.061	1.000.779
Intereses por cobrar de inversiones	580.350	389.336
Rendimientos por cobrar de fideicomisos mercantiles	383.695	124.852
Pagos por cuenta de socios (b)	249.477	221.614
Otros intereses por cobrar	117.751	60.587
Intereses reestructurados por cobrar	64.196	34.409
Cuentas por cobrar varias	<u>374.253</u>	<u>109.274</u>
Subtotal	11.771.992	19.249.566
(-) Provisión (nota 7)	(<u>576.283</u>)	(<u>518.656</u>)
Total	<u>11.195.709</u>	<u>18.730.910</u>

ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE AHORRO Y CRÉDITO PARA LA VIVIENDA AZUAY**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024**

- (a) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, corresponde al saldo de los valores entregados al "Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Mutualista Azuay 3" por la instrumentación de créditos hipotecarios a beneficiarios de operaciones crediticias de vivienda de interés social y público.
- (b) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, corresponde a los valores pagados por la Mutualista por cuenta de sus clientes, principalmente por notificaciones y gastos judiciales entregados a terceros en la recuperación de cartera.

9. BIENES REALIZABLES Y ADJUDICADOS POR PAGO

Durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024, el movimiento de los bienes realizables y adjudicados por pago, fue como sigue:

	 2025			
	<u>Saldos al</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ventas</u>	<u>Saldos al</u>
	<u>31-dic-24</u>			<u>31-dic-25</u>
	(US dólares)			
<u>Bienes realizables</u>				
Terrenos	1.950.391	2.222		1.952.613
Obras de urbanización	27.637	437.102		464.739
Viviendas y otras obras	<u>177.047</u>	<u>346</u>	<u>(76.826)</u>	<u>100.567</u>
Subtotal	<u>2.155.075</u>	<u>439.670</u>	<u>(76.826)</u>	<u>2.517.919</u>
<u>Bienes adjudicados por pago</u>				
Terrenos	300.900			300.900
Edificios y otros locales	427.655	587.949	(430.416)	585.188
Provisión (nota 7)	<u>(629.162)</u>	<u>(52.458)</u>	<u>380.720</u>	<u>(300.900)</u>
Subtotal	<u>99.393</u>	<u>535.491</u>	<u>(49.696)</u>	<u>585.188</u>
Total neto	<u>2.254.468</u>	<u>975.161</u>	<u>(126.522)</u>	<u>3.103.107</u>
	 2024			
	<u>Saldos al</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Transf.</u>	<u>Saldos al</u>
	<u>31-dic-23</u>			<u>31-dic-24</u>
	(US dólares)			
<u>Bienes realizables</u>				
Terrenos	1.949.603	788		1.950.391
Obras de urbanización	11.550	16.087		27.637
Viviendas y otras obras	<u>1.598.601</u>	<u>_____</u>	<u>(1.421.554)</u>	<u>177.047</u>
Subtotal	<u>3.559.754</u>	<u>16.875</u>	<u>(1.421.554)</u>	<u>2.155.075</u>
<u>Bienes adjudicados por pago</u>				
Terrenos	300.900			300.900
Edificios y otros locales	293.139	134.516		427.655
Provisión (nota 7)	<u>(496.537)</u>	<u>(123.761)</u>	<u>(8.864)</u>	<u>(629.162)</u>
Subtotal	<u>97.502</u>	<u>10.775</u>	<u>(8.864)</u>	<u>99.393</u>
Total neto	<u>3.657.256</u>	<u>27.630</u>	<u>(8.864)</u>	<u>(1.421.554)</u>
				<u>2.254.468</u>

ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE AHORRO Y CRÉDITO PARA LA VIVIENDA AZUAY**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024****10. PROPIEDADES Y EQUIPOS**

Durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024, el movimiento de las propiedades y equipos, fue como sigue:

	. . . 2025 . . .				
	<u>Saldos al</u> <u>31-dic-24</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas y</u> <u>Ajustes</u>	<u>Ajuste</u> <u>Revalúo (a)</u>	<u>Saldos al</u> <u>31-dic-25</u>
	(US dólares)				
<u>Costo:</u>					
Terrenos	571.625				571.625
Edificios	3.804.799		3	(1.973.567)	1.831.235
Muebles y equipos de oficina	324.772	11.731	(22.476)		314.027
Equipos de computación	191.408	35.815	(70.674)		156.549
Unidades de transporte	111.081				111.081
Equipo de construcción	5.659				5.659
Otros	<u>68.525</u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u>68.525</u>
Subtotal	<u>5.077.869</u>	<u>47.546</u>	<u>(93.147)</u>	<u>(1.973.567)</u>	<u>3.058.701</u>
<u>Depreciación:</u>					
Edificios	(2.018.816)	(177.881)		1.973.567	(223.130)
Muebles y equipos de oficina	(199.619)	(31.564)	22.015		(209.168)
Equipos de computación	(78.275)	(61.451)	71.146		(68.580)
Unidades de transporte	(71.459)	(10.179)			(81.638)
Equipos de construcción	(<u>1.892</u>)	(<u>525</u>)	<u> </u>	<u> </u>	(<u>2.417</u>)
Subtotal	<u>(2.370.061)</u>	<u>(281.600)</u>	<u>93.161</u>	<u>1.973.567</u>	<u>(584.933)</u>
Total, neto	<u>2.707.808</u>	<u>(234.054)</u>	<u>14</u>	<u>0</u>	<u>2.473.768</u>
	. . . 2024 . . .				
	<u>Saldos al</u> <u>31-dic-23</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas y</u> <u>Ajustes</u>	<u>Ajuste</u> <u>Revalúo (a)</u>	<u>Saldos al</u> <u>31-dic-24</u>
	(US dólares)				
<u>Costo:</u>					
Terrenos	571.625				571.625
Edificios	1.993.971			1.810.828	3.804.799
Muebles y equipos de oficina	343.499	6.904	(25.631)		324.772
Equipos de computación	120.294	91.674	(20.560)		191.408
Unidades de transporte	111.083		(2)		111.081
Equipo de construcción	5.659				5.659
Otros	<u>68.525</u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u>68.525</u>
Subtotal	<u>3.214.656</u>	<u>98.578</u>	<u>(46.193)</u>	<u>1.810.828</u>	<u>5.077.869</u>
<u>Depreciación:</u>					
Edificios	(1.978.985)	(43.146)	(166.400)	169.715	(2.018.816)
Muebles y equipos de oficina	(191.894)	(33.356)	25.631		(199.619)
Equipos de computación	(55.669)	(43.168)	20.562		(78.275)
Unidades de transporte	(61.236)	(10.223)			(71.459)
Equipos de construcción	(<u>1.332</u>)	(<u>560</u>)	<u> </u>	<u> </u>	(<u>1.892</u>)
Subtotal	<u>(2.289.116)</u>	<u>(130.453)</u>	<u>(120.207)</u>	<u>169.715</u>	<u>(2.370.061)</u>
Total, neto	<u>925.540</u>	<u>(31.875)</u>	<u>(166.400)</u>	<u>1.980.543</u>	<u>2.707.808</u>

(a) Corresponde al ajuste por el registro del avalúo practicado por la Mutualista en el año 2023, en apego a las disposiciones legales vigentes.

ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE AHORRO Y CRÉDITO PARA LA VIVIENDA AZUAY**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024****11. OTROS ACTIVOS**

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los otros activos están constituidos como sigue:

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
		(US dólares)	
Derechos fiduciarios:			
Cartera de crédito		34.848	57.996
Fondo de liquidez	(a)	13.084.613	10.387.427
Inversiones en acciones y participaciones	(b)	164.881	163.907
Gastos y pagos anticipados, neto de amortización	(c)	645.513	596.324
Gastos diferidos, neto de amortización	(d)	181.043	144.606
Materiales e insumos		57.259	53.457
Otros		<u>167.721</u>	<u>188.455</u>
Subtotal		14.335.878	11.592.172
(-) Provisión	(nota 7)	(<u>59.124</u>)	(<u>59.625</u>)
Total		<u>14.276.754</u>	<u>11.532.547</u>

(a) Corresponde a los aportes sobre los depósitos sujetos a encaje que la Mutualista realiza al Fondo de Liquidez de las entidades del sistema financiero popular y solidario que opera a través de un fideicomiso mercantil, controlado exclusivamente por la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria.

(b) El movimiento de las inversiones en acciones y participaciones durante el año 2025, fue como sigue:

	<u>% de particip.</u>	<u>Saldos al 31-dic-24</u>	<u>Adición</u>	<u>Ajuste VPP</u>	<u>Saldos al 31-dic-25</u>
			(US dólares)		
CTH S. A.	1,78	159.896	1.000	(1.026)	159.870
B. I. A. P. E.	n/a	1			1
Coac CAJA	n/a	10			10
Aporte Fideicomiso VIS	n/a	<u>4.000</u>	<u>1.000</u>	<u> </u>	<u>5.000</u>
Total		<u>163.907</u>	<u>2.000</u>	(<u>1.026</u>)	<u>164.881</u>

(c) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el detalle de los pagos anticipados es el siguiente:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	(US dólares)	
Compra de cartera	382.901	691.560
Licencias y core bancario	155.287	167.632
Anticipos a terceros	284.848	83.959
Seguros prepagados	61.382	61.831
Otros	55.894	50.729
Amortización	(<u>294.799</u>)	(<u>459.387</u>)
Total	<u>645.513</u>	<u>596.324</u>

(d) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el detalle de los gastos diferidos es el siguiente:

ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE AHORRO Y CRÉDITO PARA LA VIVIENDA AZUAY**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	(US dólares)	
Gastos de adecuación	237.380	162.759
Programas de computación	90.831	69.940
Otros gastos diferidos	37.868	46.126
Amortización acumulada	<u>(185.036)</u>	<u>(134.219)</u>
Total	<u>181.043</u>	<u>144.606</u>

12. OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las obligaciones con el público están constituidas como sigue:

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
		(US dólares)	
Depósitos a la vista:			
Depósitos de ahorro	(a)	76.638.942	55.912.659
Otros depósitos		531.859	215.864
Depósitos por confirmar		<u>25.927</u>	<u>10.222</u>
Subtotal		<u>77.196.728</u>	<u>56.138.745</u>
Depósitos a plazo:	(b)		
De 1 a 30 días		33.548.017	21.242.485
De 31 a 90 días		48.080.340	42.254.790
De 91 a 180 días		51.270.328	43.611.020
De 181 a 360 días		42.920.152	46.744.565
De más de 361 días		<u>3.531.587</u>	<u>4.569.873</u>
Subtotal		<u>179.350.424</u>	<u>158.422.733</u>
Depósitos en garantía		16.156	4.325
Depósitos restringidos	(c)	<u>1.866.810</u>	<u>1.406.513</u>
Total		<u>258.430.118</u>	<u>215.972.316</u>

(a) Representan cuentas de ahorros ordinarios pagaderos a la vista, las cuales devengan un interés promedio anual del 2,25%, capitalizable mensualmente.

(b) Constituyen certificados de depósitos a plazo (CDP) emitidos por la Mutualista con un interés anual entre el 3% y el 9,50% en el año 2025 (4,25% y el 9% durante el año 2024), pagaderos según convenio, con los clientes.

(c) Constituyen depósitos como encaje que garantizan los créditos recibidos por los socios/clientes, liberados proporcionalmente conforme el cliente cancele.

La Mutualista realiza un aporte mensual a la Corporación del Seguro de Depósitos (COSEDE), del 6,5 por mil anual sobre los saldos promedios de los depósitos a la vista y a plazo, para garantizar a los depositantes la devolución de sus fondos en caso de liquidación o saneamiento.

13. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las cuentas por pagar están constituidas como sigue:

ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE AHORRO Y CRÉDITO PARA LA VIVIENDA AZUAY**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024**

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
		(US dólares)	
Intereses por pagar		3.287.413	3.120.997
Provisión para jubilación patronal y desahucio	(a)	1.005.494	1.088.565
Obligaciones patronales		101.901	84.073
Retenciones		365.939	305.065
Impuesto a la renta		556.457	201.712
Proveedores		263.384	168.118
Participación de empleados		501.170	417.488
Otras contribuciones e impuestos		279.285	163.830
Varias	(b)	<u>891.078</u>	<u>745.002</u>
Total		<u>7.252.121</u>	<u>6.294.850</u>

- (a) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la provisión para jubilación patronal y desahucio fue calculada de acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, y registradas en base al estudio actuarial elaborado por perito independiente debidamente calificado, de acuerdo al método actuarial de costeo de crédito unitario proyectado; considerando una tasa de descuento del 4,34% anual, tasa que corresponde al rendimiento de los bonos corporativos de alta calidad del mercado local, los cálculos individuales se realizaron utilizando la información demográfica de 62 empleados, la tasa de incremento de sueldo es del 2,30%.

Es política de la Mutualista reconocer y registrar la provisión para jubilación patronal únicamente de aquellos empleados que superen los 10 años de servicio en la institución. El movimiento de estas cuentas, durante los años 2025 y 2024, fue como sigue:

	<u>Jubilación Patronal</u>	<u>Desahucio</u>	<u>Total</u>
	(US dólares)		
Saldos al 31 diciembre de 2023	892.988	166.070	1.059.058
Pagos	(56.447)	(34.916)	(91.363)
Provisión	<u>39.144</u>	<u>81.726</u>	<u>120.870</u>
Saldos al 31 diciembre de 2024	875.685	212.880	1.088.565
Pagos	(51.667)	(34.555)	(86.222)
Reversión	(2.799)		(2.799)
Provisión	<u>0</u>	<u>5.950</u>	<u>5.950</u>
Saldos al 31 diciembre de 2025	<u>821.219</u>	<u>184.275</u>	<u>1.005.494</u>

- (b) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, varias cuentas por pagar están conformadas como sigue:

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
		(US dólares)	
Pasivos inmovilizados		252.474	105.833
Cuentas por pagar – retiro Consejeros	i	167.077	167.077
Depósitos a plazo y ahorros socios	ii	144.457	162.982
Judiciales Visa		114.441	102.556
Seguros generales por pagar		60.170	15.570
Urbanización Bellavista		37.817	39.617

ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE AHORRO Y CRÉDITO PARA LA VIVIENDA AZUAY**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	(US dólares)	
Directivos	9.817	26.826
Otras cuentas por pagar	<u>104.825</u>	<u>124.541</u>
Total	<u>891.078</u>	<u>745.002</u>

- i. Corresponde a la provisión para cubrir la bonificación de retiro a los directivos de la Mutualista.
- ii. Corresponde a saldos de cuentas de socios fallecidos, valores que se cancelan a los herederos conforme finalicen los trámites legales pertinentes.

14. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las obligaciones financieras corresponden a las siguientes operaciones contraídas con la Corporación Nacional de Finanzas Populares y Solidarias "CONAFIPS":

<u>Operación</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Tasa</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
			(US dólares)	
2008927	Marzo de 2035	6,30%	2.853.245	0
2008765	Octubre de 2034	7,00%	2.800.604	3.018.823
2008793	Noviembre de 2034	7,00%	2.461.913	2.684.926
2008060	Abril de 2038	3,98%	1.729.356	1.834.171
2007982	Febrero de 2038	3,98%	1.701.682	1.807.962
2008792	Noviembre de 2034	7,00%	<u>651.210</u>	<u>701.462</u>
Total			<u>12.198.010</u>	<u>10.047.344</u>

15. PATRIMONIO**Capital social**

De acuerdo con el Art. 49 de la Ley Orgánica de Economía Popular y Solidaria; el capital social de la Mutualista es variable e ilimitado, está constituido por los aportes realizados por sus socios. Los certificados son nominativos y transferibles únicamente entre socios o a favor de la Mutualista.

El estatuto social de la Mutualista determina que los certificados de aportación serán de USD 100 cada uno. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el capital social de la Mutualista es de USD 330.700 y USD 329.600, respectivamente.

Fondo irrepatriable de reserva legal

La reserva legal es constituida por la Mutualista en apego a las disposiciones legales vigentes, es utilizada para solventar contingencias patrimoniales y no puede distribuirse a los socios, tampoco incrementar los certificados de aportación; es distribuida a los socios únicamente cuando la Mutualista se liquide.

El fondo irrepatriable de reserva legal es incrementada anualmente por la apropiación de las utilidades anuales.

ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE AHORRO Y CRÉDITO PARA LA VIVIENDA AZUAY**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024****16. PATRIMONIO TÉCNICO**

De acuerdo con disposiciones de la Junta de Política y Regulación Financiera, el patrimonio técnico constituido se divide en primario y secundario debiendo este último limitarse al 100% del patrimonio técnico primario. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Mutualista cumple con las referidas relaciones tal como se demuestra:

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
		(US dólares)	
Patrimonio técnico primario	A	31.087.026	29.031.931
Patrimonio técnico secundario		<u>6.174.850</u>	<u>5.257.904</u>
Patrimonio técnico constituido	B	<u>37.261.876</u>	<u>34.289.835</u>
Activos totales + contingentes	C	<u>343.023.107</u>	<u>292.825.515</u>
Activos ponderados por riesgo	D	<u>171.524.609</u>	<u>154.688.460</u>
Patrimonio técnico requerido	E	<u>15.437.215</u>	<u>13.921.961</u>
Porcentaje (B sobre C); <u>requerido 4%</u>		10,86%	11,71%
Porcentaje (B sobre D); <u>requerido 9%</u>		21,72%	22,17%
Porcentaje (A sobre D); <u>requerido 6%</u>		18,12%	18,77%
Posición excedentaria (B -E)		<u>21.824.661</u>	<u>20.367.874</u>

17. CUENTAS DE ORDEN

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las cuentas de orden están constituidas como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	(US dólares)	
<u>Deudoras</u>		
Valores y bienes propios en poder de terceros	431.758	403.527
Activos propios en poder de terceros en garantía	256.927	245.926
Activos castigados	4.602.062	4.272.874
Operaciones sujetas a cupo de crédito	1.233.406	0
Cartera de créditos y otros activos en demanda judicial	8.333.716	9.689.957
Intereses, comisiones e ingresos en suspenso	3.760.124	2.831.926
Otras cuentas de orden deudoras	<u>10.926.068</u>	<u>12.296.379</u>
Total	<u>29.544.061</u>	<u>29.740.589</u>
<u>Acreedoras</u>		
Valores y bienes recibidos de terceros	907.208.782	867.024.190
Depósitos de entidades del sector público	2.583	2.128
Provisiones constituidas	3.403.849	2.553.544
Depósitos o captaciones constituidos como garantía de préstamos	1.892.810	1.437.037
Otras cuentas de orden acreedoras	<u>1.305.650</u>	<u>6.380.843</u>
Total	<u>913.813.674</u>	<u>877.397.742</u>

ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE AHORRO Y CRÉDITO PARA LA VIVIENDA AZUAY**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024****18. INGRESOS Y EGRESOS FINANCIEROS**

Durante los años 2025 y 2024, los ingresos y egresos financieros fueron originados y causados como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	(US dólares)	
Intereses ganados en:		
Depósitos	1.421.836	445.002
Inversiones	6.174.201	3.952.331
Cartera de créditos	15.624.993	16.159.987
Otros intereses ganados	<u>92.164</u>	<u>60.590</u>
Total	<u>23.313.194</u>	<u>20.617.910</u>
Intereses causados en:		
Depósitos de ahorro	695.822	399.814
Fondos de tarjetahabientes	126	192
Depósitos a plazo	12.853.566	10.471.414
Depósitos de garantía y restringidos	33	124
Depósitos restringidos	130.585	87.057
Obligaciones financieras	707.221	210.868
Otros intereses	<u>271</u>	<u>0</u>
Total	<u>14.387.624</u>	<u>11.169.469</u>

19. GASTOS DE PERSONAL

Durante los años 2025 y 2024, los gastos de personal fueron causados como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	(US dólares)	
Remuneraciones	1.718.822	1.639.303
Aportes al IESS	398.653	387.106
Beneficios sociales	282.124	257.865
Remuneración variable	262.157	253.475
Fondo de reserva	177.477	169.487
Seguro de vida y accidentes	163.441	131.103
Alimentación	134.116	129.728
Otros bonos	72.537	70.092
Horas extras	72.178	51.879
Bono aniversario y navideños	57.492	64.477
Atenciones	40.469	33.999
Impuesto a la renta personal	38.320	48.340
Vacaciones no gozadas	29.155	21.265
Subsidio por guardería	18.293	20.116
Uniformes	17.008	31.011
Capacitación	9.008	10.169
Bonificación por desahucio	6.847	81.092
Pensiones y jubilaciones	0	43.173
Otros gastos menores	<u>43.836</u>	<u>59.589</u>
Total	<u>3.541.933</u>	<u>3.503.269</u>

ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE AHORRO Y CRÉDITO PARA LA VIVIENDA AZUAY**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024****20. GASTOS DE OPERACIÓN**

Durante los años 2025 y 2024, los gastos de operación fueron causados como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	(US dólares)	
Aportes al COSEDE	1.546.166	1.251.475
Honorarios	474.895	567.272
Aportes a la SEPS	376.703	155.150
Servicios especializados	302.669	236.374
Servicios transporte de dinero y monitoreo	275.305	245.830
Mantenimiento y reparaciones	271.053	312.652
Publicidad y propaganda	250.506	243.736
Servicios de guardianía	248.790	249.538
Servicios básicos	219.893	160.625
Servicio de procesamiento	207.813	210.438
Arriendos	167.732	161.727
Otros impuestos, contribuciones y multas	145.734	149.748
IVA otros servicios	95.272	82.502
Seguros	94.898	96.916
Impuestos municipales	59.563	47.098
Servicios tarjetas de crédito y débito	59.406	56.080
Suministros	31.490	32.172
Otros gastos menores	<u>215.349</u>	<u>196.682</u>
Total	<u>5.043.237</u>	<u>4.456.015</u>

21. PROVISIONES, DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES

Durante los años 2025 y 2024, las provisiones, depreciaciones y amortizaciones fueron causados como sigue:

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
		(US dólares)	
Provisiones	(nota 7)	1.797.190	3.081.135
Depreciaciones		108.083	94.574
Amortizaciones		<u>82.465</u>	<u>38.510</u>
Total		<u>1.987.738</u>	<u>3.214.219</u>

22. OTROS INGRESOS

Durante los años 2025 y 2024, los otros ingresos fueron originados como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	(US dólares)	
Seguros facturados	1.060.896	702.050
Recuperación de activos castigados	825.634	168.468
Intereses y comisiones de ejercicios anteriores	474.832	410.133

ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE AHORRO Y CRÉDITO PARA LA VIVIENDA AZUAY**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	(US dólares)	
Reversión de provisiones	381.528	350
Reversión de provisiones y gastos años anteriores	68.353	254.272
Otros	<u>103.899</u>	<u>313.151</u>
Total	<u>2.915.142</u>	<u>1.848.424</u>

23. PARTICIPACIÓN A EMPLEADOS E IMPUESTO A LA RENTA

La Mutualista registró la provisión para el pago del 15% a los empleados e impuesto a la renta anual aplicando la tasa impositiva del 25% por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024, de la siguiente manera:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	(US dólares)	
Utilidad contable	3.341.134	2.783.253
(-) provisión participación empleados (15%)	(501.170)	(417.488)
(+) partidas conciliatorias, netas	(<u>251.008</u>)	(<u>1.206.710</u>)
Base imponible para impuesto a la renta	<u>2.588.956</u>	<u>1.159.055</u>
Impuesto a la renta causado - definitivo	<u>647.239</u>	<u>289.764</u>

24. VENCIMIENTO DE ACTIVOS Y PASIVOS

Al 31 de diciembre de 2025, los vencimientos de activos productivos y pasivos con costos se presentan como sigue:

	<u>0-30</u>	<u>31-90</u>	<u>91-180</u>	<u>181-360</u>	<u>>360</u>	<u>Total</u>
	(US dólares)					
<u>ACTIVOS</u>						
Fondos disponibles	47.179.753					47.179.753
Inversiones financieras	12.466.660	17.822.460	9.409.177	2.044.069	65.008.315	106.750.681
Cartera por vencer:						
Productivo	98.512	177.404	271.356	545.050	8.708.926	9.801.248
Cartera de consumo	2.176.632	1.499.994	1.580.374	2.513.424	9.621.246	17.391.670
Cartera inmobiliaria	741.226	1.379.886	2.164.592	4.118.247	89.023.996	97.427.947
Cartera microcrédito	5.162	12.543	17.860	38.163	1.477.129	1.550.857
Cartera viv. inter. social	7.826	16.108	23.224	49.180	4.233.772	4.330.110
Refinanciada	2.447	3.022	3.623	9.606	87.526	106.224
Reestructurados	5.411	6.933	8.303	20.165	308.892	349.704
Intereses por cobrar	<u>1.554.358</u>					<u>1.554.358</u>
TOTAL ACTIVO	<u>64.237.987</u>	<u>20.918.350</u>	<u>13.478.509</u>	<u>9.337.904</u>	<u>178.469.802</u>	<u>286.442.552</u>
<u>PASIVOS</u>						
Depósitos a la vista	77.196.728					77.196.728
Depósitos a plazo	33.548.017	48.080.340	51.270.328	42.920.152	3.531.587	179.350.424
Depósitos restringidos					1.866.810	1.866.810
Intereses por pagar	3.287.413					3.287.413
Obligaciones financieras	<u>75.894</u>	<u>156.137</u>	<u>203.421</u>	<u>455.294</u>	<u>11.307.264</u>	<u>12.198.010</u>
TOTAL PASIVO	<u>114.108.052</u>	<u>48.236.477</u>	<u>51.473.749</u>	<u>43.375.446</u>	<u>16.705.661</u>	<u>273.899.385</u>
POSICIÓN NETA	(<u>49.870.065</u>)	(<u>27.318.127</u>)	(<u>37.995.240</u>)	(<u>34.037.542</u>)	<u>161.764.141</u>	<u>12.543.167</u>

ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE AHORRO Y CRÉDITO PARA LA VIVIENDA AZUAY**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024**

25. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Mutualista mantiene las siguientes operaciones activas con personas naturales vinculadas que fueron pactadas en condiciones (plazos e intereses) iguales a las realizadas con terceros:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	(US dólares)	
Cartera de crédito	<u>1.237.417</u>	<u>2.140.480</u>

Adicionalmente a esa misma fecha existen los siguientes pasivos con partes vinculadas:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	(US dólares)	
Obligaciones el público	<u>4.075.085</u>	<u>10.540.474</u>

27. CONTINGENCIAS Y EVENTOS POSTERIORES

Al 31 de diciembre de 2025, la Mutualista no mantiene activos ni pasivos contingentes que requieran ajustes o revelación en los estados financieros del año 2025.

Entre el 31 de diciembre de 2025 (fecha de cierre de los estados financieros) y el 30 de enero de 2026 (fecha de culminación de la auditoría) la Administración de la Mutualista considera que no han existido eventos importantes que pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros del año 2025.
