



MEMORANDO DF-CON-2993-2025



T. 2025/44358

PARA: PRESIDENCIA EJECUTIVA (E)
DE: JEFATURA DE SECCIÓN CONTABILIDAD (E)
ASUNTO: INFORME DE CONSTATAción FÍSICA, AVALÚO Y CÁLCULO DEL DETERIORO DE LA PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO DE LA EEASA, CON CORTE AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024.
FECHA: Octubre 03, 2025

ANTECEDENTES

La EEASA, de acuerdo con la disposición transitoria segunda de la Ley Orgánica de Empresas Públicas (LOEP), se encuentra en un régimen transitorio. Según el numeral 2.2.1.5., sigue operando como compañía anónima regulada por la Ley de Compañías, exclusivamente para los asuntos de orden societario.

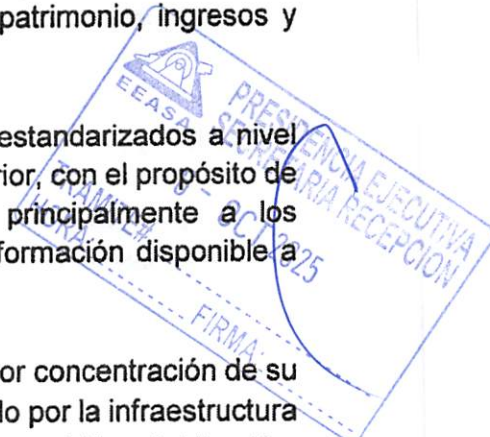
La Disposición General Quinta de la LOEP, establece que la contabilidad que lleven las empresas públicas estará basada en los principios de contabilidad de general aceptación y normas internacionales de contabilidad.

Por su parte, el señor Superintendente de Compañías, mediante la Resolución 08.G.DSC.010 (Registro Oficial 498, 31 de diciembre del 2008), dispuso la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF, en todas las entidades bajo su control, correspondiéndole a la EEASA la implementación a partir del año 2011.

Las NIIF constituyen el avance técnico más importante en el país, en materia contable. Entre sus finalidades se persigue el reflejo fiel de la realidad económica - financiera de las empresas, a través de un constante proceso de mejora tanto en la preparación como en la presentación del estado de situación financiera, el resultado de las operaciones, los flujos de efectivo y cambios en el patrimonio, y de los elementos de estos estados que son los activos, pasivos, patrimonio, ingresos y egresos.

Las NIIF permiten una medición adecuada, bajo preceptos estandarizados a nivel mundial, de todos los elementos señalados en el párrafo anterior, con el propósito de suministrar a los usuarios de los estados financieros, principalmente a los propietarios del capital y posibles inversionistas, la mejor información disponible a una determinada fecha.

Debido a las características particulares de la EEASA, la mayor concentración de su capital se encuentra en la propiedad, planta y equipo, integrado por la infraestructura física utilizada en las etapas funcionales de generación, subtransmisión, distribución, alumbrado público, comercialización y administración (activos eléctricos); así como



D. Ser General, para conocimiento y resolución de Directorio y J. Accionistas
AI, de informe

por otros activos empleados en el servicio tales como edificios, terrenos, vehículos, equipos de computación, de comunicación y de oficina, maquinarias, repuestos, herramientas y, otros de naturaleza corporal (instalaciones generales).

Por la incidencia de diversos factores, el valor de la propiedad, planta y equipo puede sufrir variaciones en más o en menos, originando un superávit por avalúo o un deterioro, respectivamente. Los aspectos que determinan estos efectos, son medidos por peritos especializados y calificados, quienes emiten un informe técnico sobre cuya base se ajustan los activos a una fecha de corte, en concordancia con lo que establecen las normas NIC 16 y NIC 36, que prescriben, adicionalmente, la necesidad de realizar peritajes cada 3 o 5 años, de acuerdo con las necesidades de cada empresa.

Desde la implementación de las NIIF en la EEASA, se llevaron a cabo 3 procesos de reavalúo, (2011, 2015 y 2020). Es importante indicar que, el resultado de cualquier proceso de esta naturaleza es una estimación profesional que toma en cuenta varios factores técnicos y legales.

Para valorar la propiedad, planta y equipo de la EEASA con corte al 31 de diciembre del 2024, se contrató una firma de consultora externa especializada en la aplicación de la normativa financiera y avalúos, cuyo propósito fue llevar a cabo una constatación física de las instalaciones generales y una muestra aleatoria representativa de los activos eléctricos, para que, sobre la base de evidencia documental, se realicen las valoraciones. Este contrato también incluyó la liquidación de obras en construcción en atención a las recomendaciones de los organismos de control del año 2023.

El informe que presentó la firma contratada consta adjunto al presente memorando. Un resumen de los resultados obtenidos se muestra a continuación.

RESULTADOS FINANCIEROS DEL REAVALÚO

La valoración de la propiedad, planta y equipo, determinó un incremento en el patrimonio de la EEASA al 31 de diciembre del 2024, por un valor de US\$ 13'707.627,31. Debido a la importancia relativa de este monto y al implicar un movimiento de las cuentas patrimoniales, es importante y necesario que el Directorio de la Empresa lo conozca.

El siguiente cuadro, muestra los efectos de la valoración de cada uno de los grupos en los que se clasifica la propiedad, planta y equipo de la EEASA:

Afectación de la propiedad, planta y equipo

GRUPO	Propiedades al 31/12/2024	Propiedades revaluadas al 31/12/2024	Revalorización de propiedades	Deterioro de propiedades	Afectación patrimonial neta al 31/12/2024
INSTALACIONES GENERALES					
Edificios	25,194,115	26,667,795	5,474,849	-4,001,169	1,473,680
Mobiliario y equipo de oficina	408,286	592,545	187,450	-1,190	186,260
Equipos de computación y comunicación	2,581,113	3,472,149	905,214	-14,178	891,036
Maquinaria y equipo	1,255,556	1,434,554	182,183	-3,186	178,997
Vehículos, equipos de transporte	2,012,954	3,725,620	1,762,054	-49,388	1,712,666
Repuestos y herramientas	1,388,206	1,535,001	173,103	-26,308	146,795
Otras propiedades, planta y equipo	5,979,665	6,126,474	154,369	-7,560	146,809
Terrenos	12,421,658	13,517,337	1,540,741	-445,062	1,095,680
Total Instalaciones Generales	51,239,553	57,071,475	10,379,964	-4,548,041	5,831,923
ACTIVOS ELÉCTRICOS	227,713,834	235,589,539	12,990,224	-5,114,519	7,875,705
Total Activos Eléctricos	227,713,834	235,589,539	12,990,224	-5,114,519	7,875,705
Total General	278,953,386.79	292,661,014.10	23,370,187.05	-9,662,559.74	13,707,627.31

Según el cuadro precedente, la afectación neta del patrimonio resulta de la diferencia entre la revalorización de propiedades por el valor de US\$ 23'370,187.05 y el deterioro de US\$ -9'662,559.74. El ajuste resultante se registró en la cuenta patrimonial 31402 superávit por revaluación de propiedad, planta y equipo y consta en los estados financieros del presente año.

CONOCIMIENTO Y APROBACIÓN

Debido a los aspectos de control interno que las entidades públicas deben observar, se pone en consideración que, la norma 100-03 responsables del control interno señala: "... Los directivos, en el cumplimiento de su responsabilidad, pondrán especial cuidado en áreas de mayor importancia por su materialidad y por el riesgo e impacto en la consecución de los fines institucionales."

En el ámbito financiero, la información es material o tiene importancia relativa si su omisión o expresión inadecuada podría influir sobre las decisiones. En otras palabras, la materialidad es un aspecto de relevancia específico para la entidad. En nuestra opinión técnica, y considerando que es un movimiento que será observado por los organismos de control, el importe del ajuste por reavalúo es material, tomando en cuenta que represente a el 4.9% del patrimonio total al 31 de diciembre del 2024.

Consideramos que, el Directorio de la Empresa, según está establecido en el numeral 4 del artículo trigésimo séptimo de la Reforma y Codificación Integral de Estatutos de

la EEASA, debe conocer los informes financieros y contables; y, con sus recomendaciones, elevarlos a resolución de la Junta General de Accionistas.

Además, se debe considerar que, en el numeral 6 del artículo décimo séptimo del instrumento ibídem, establece dentro de las atribuciones de la Junta General, conocer y aprobar la proforma presupuestaria y/o sus reformas, los informes, cuentas y balances que presente el Presidente Ejecutivo, por lo que se considera procedente, poner en conocimiento de la Junta General el presente informe.

De manera complementaria, la Ley de Compañías vigente, en su artículo 231, determina que la Junta General tiene poderes para resolver todos los asuntos relativos a los negocios sociales y para tomar las decisiones que juzgue convenientes en defensa de la compañía.

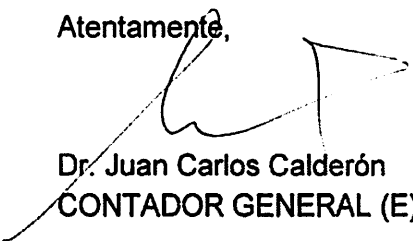
Conclusión

La EEASA aplicó un procedimiento de reavalúo de su propiedad, planta y equipo, con corte al 31 de diciembre del 2024, cumpliendo de esta manera los requerimientos de las NIIF 16 y 36. Como resultado, obtuvo una revalorización de sus activos por US\$ 23'370,187.05; un deterioro que alcanza los US\$ 9'662,559.74 lo que dio como resultado un incremento del patrimonio de US\$ 13'707,627.31.

Recomendación

Considerando el monto del ajuste, se recomienda que los procesos de reavalúo se practiquen cada 3 años, incrementando el tamaño de la muestra aleatoria de activos eléctricos, con lo cual se podrá conseguir información cada vez más útil.

Atentamente,


Dr. Juan Carlos Calderón
CONTADOR GENERAL (E)

Visto bueno.


Dra. Silvia Garcés V.
DIRECTORA FINANCIERA (E)