

**ELIBETH S. A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

---

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

ELIBETH S. A. ("La Compañía") fue constituida en la ciudad de Guayaquil - Ecuador el 28 de Julio 2000, su actividad principal la Administración de bienes inmuebles. La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

La dirección domiciliaria en donde la compañía desarrolla sus actividades se ubica en la provincia del Guayas, Circunvalación Sur 113 y Victor Emilio Estrada, Guayaquil -Ecuador.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

**2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**2.1 Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros de ELIBETH S. A., han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

**2.2 Moneda funcional** - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

**2.3 Bases de preparación** - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, el cual está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación dada en el intercambio de bienes y servicios.

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

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, excepto por las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares completos, excepto cuando se especifique lo contrario.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

## **2.4 Maquinarias, vehículos y equipo.**

**2.4.1 Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de Maquinarias, vehículos y equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de Maquinarias, vehículos y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

**2.4.2 Medición posterior al reconocimiento** - Después del reconocimiento inicial, los maquinarias, vehículos y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

**2.4.3 Método de depreciación y vidas útiles** - El costo de Maquinarias, vehículos y equipos, se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y métodos de depreciación, son revisadas al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las principales partidas de propiedades y las vidas útiles utilizadas en el cálculo del gasto por depreciación:

<u>Rubros</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Maquinaria	10
vehículos	5
Equipos, muebles y enseres	10

**2.4.4 Retiro o venta de Propiedad, planta y equipo** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo del rubro de Maquinaria, vehículos y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en los resultados.

**2.5 Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

**2.5.1 Impuesto corriente** - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imposables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

**2.5.2 Impuestos diferidos** - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imposables.

Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

**2.5.3 Impuestos corrientes y diferidos** - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios. Además, los pasivos por impuesto diferido no se reconocen si la diferencia temporal surge del reconocimiento inicial de la plusvalía.

**2.6 Provisiones** - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

## **2.7 Pasivos acumulados a corto plazo**

**2.7.1 Participación de los trabajadores en las utilidades:** Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos administrativos o gastos de ventas en función de la labor de la persona acreedora de este beneficio.

**2.7.2 Beneficios sociales:** Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador

**2.8 Pasivos acumulados a largo plazo** - La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado y requerido por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente las provisiones para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los costos y gastos (resultados) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representan el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de 6.75% anual equivalente a la tasa promedio de los bonos corporativos de alta calidad, los cuales están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a otros resultados integrales en el período que surgen. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año.

Al cierre del año las provisiones cubren a todos los empleados que se encontraban trabajando para la Compañía.

**2.9 Reconocimiento de ingresos** - Se reconocen en relación a los 5 criterios establecidos en la NIIF 15 - Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes, que son los siguientes:

- a) las partes del contrato han aprobado el contrato (por escrito, oralmente o de acuerdo con otras prácticas tradicionales del negocio) y se comprometen a cumplir con sus respectivas obligaciones,
- b) la entidad puede identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios a transferir,
- c) la entidad puede identificar las condiciones de pago con respecto a los bienes o servicios a transferir,

- d) el contrato tiene fundamento comercial (es decir, se espera que el riesgo, calendario o importe de los flujos de efectivo futuros de la entidad cambien como resultado del contrato), y;
- e) es probable que la entidad recaude la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes o servicios que se transferirán al cliente.

**2.9.1 Ingresos por venta** - La Compañía genera sus ingresos por la venta al por mayor de productos ferreteros.

**2.10 Instrumentos financieros** - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando una Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

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

**2.11 Activos financieros** - Se clasifican dentro de las siguientes categorías: efectivo y bancos y cuentas por cobrar, las cuales se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial.

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

**Método de la tasa de interés efectiva** - Es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

**2.11.1 Efectivo y Bancos** - Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos, que se pueden transformar rápidamente en efectivo.

**2.11.2 Cuentas por cobrar** - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo, e incluyen clientes comerciales, compañías relacionadas y otras cuentas por cobrar, las cuales son registradas a su valor razonable y se clasifican en activos corrientes.

El periodo de crédito promedio que otorga la Compañía sobre la venta de sus productos es de 30 días hasta 90 días, en casos puntuales.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa interés efectivo, menos cualquier deterioro.

Las cuentas por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Esta provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar iniciando el reconocimiento de la referida provisión para aquellos importes vencidos 91 días en adelante, para lo cual, la Gerencia Financiera evalúa mensualmente las condiciones financieras reales de cada cliente, así como la existencia de garantías reales.

Adicionalmente se considera que los importes antiguos que son por clientes de la Línea no se constituye provisión alguna por cuanto corresponden a valores que serán recaudados y posteriormente transferidos a la Línea, y en el caso de ser de difícil recuperación se procederá a su compensación con cuentas intercompañías sin afectar los resultados de la Compañía.

**2.11.3 Inventarios** - Registra Los inventarios se presentan al costo histórico, utilizando el método de costo promedio para la imputación de las salidas de dichos inventarios. El saldo del rubro no excede el valor de mercado de los inventarios. Así mismo corresponde al valor de los pagos de obras pendientes por liquidar a los clientes.

**2.11.4 Deterioro de activos financieros al costo amortizado** - Son probados por deterioro de valor al final de cada periodo sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

El importe de la pérdida por deterioro de valor es la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos futuros estimados del activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

**2.11.5 Baja de un activo financiero** La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

**2.12 Pasivos financieros** - Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

**Método de la tasa de interés efectiva** – Es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado), en un periodo más corto con el importe neto en libros en el momento de reconocimiento inicial.

**2.12.1 Cuentas por pagar** - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Incluyen importes pendientes de pago a compañías relacionadas y proveedores locales. El periodo de crédito promedio otorgado por los proveedores locales y compañías relacionadas por la compra de bienes y servicios es de 45 hasta 60 días. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

**2.12.2 Baja de un pasivo financiero** - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

**2.13 Estimaciones contables** - La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración de la Compañía, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

**2.14 Normas nuevas revisadas emitidas, pero aún no efectivas** - La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF y Normas Internacionales de Contabilidad – NIC nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectivas a partir de</u>
NIC 12	Aclara que el impuesto sobre la renta de los dividendos sobre Instrumentos financieros clasificados como capital debe reconocerse de acuerdo con donde se reconocieron las transacciones o eventos pasados que generaron utilidades distribuibles. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017).	1 de enero 2019
NIC 19	Aclaran la contabilidad de las modificaciones, reducciones y liquidaciones del plan de beneficios definidos.	1 de enero 2019

NIC 23	Aclara que, si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo calificado correspondiente esté listo para su uso o venta prevista, se convierte en parte de los préstamos generales. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017).	1 de enero 2019
NIC 28	Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no está aplicando el valor patrimonial proporcional.	1 de enero 2019
NIIF 3	Aclara que obtener control de una empresa que es una operación conjunta es una adquisición por etapas (Mejoras anuales ciclo 2015-2017).	1 de enero 2019
NIIF 9	Enmienda a la NIIF 9 (instrumentos financieros) relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados.	1 de enero 2019
NIIF 11	Aclara que sobre la parte que obtiene el control conjunto de una empresa que constituye una operación conjunta no debe volver a medir su participación previamente mantenida en la operación conjunta. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017).	1 de enero 2019
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17. Bajo la NIIF 16 prácticamente en todos los contratos de arrendamientos deberán reconocer un "activo por derecho de uso" y un pasivo por arrendamiento.	1 de enero 2019
CINIIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta y el uso de la NIC 12 y no la NIC 37 para la contabilización de éstos.	1 de enero 2019
NIC 1 y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlos con otras modificaciones.	1 de enero 2020
NIIF 3	Aclaración sobre la definición de negocio.	1 de enero 2020
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	1 de enero 2021

La Compañía estima que la adopción de la nueva norma, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrán impacto en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues en gran parte no son aplicables a las operaciones de la Compañía.

### 3. EFECTIVO Y BANCOS

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Caja	663	309
Bancos locales <b>(1)</b>	<u>24.262</u>	<u>94.591</u>
Total	<u>24.925</u>	<u>94.900</u>

**(1)** Al 31 de diciembre del 2018, Bancos locales, incluyen principalmente saldos en cuentas corrientes en instituciones financieras; los cuales no generan interés.

#### 4. CUENTAS POR COBRAR A CORTO Y LARGO PLAZO

Cuentas por cobrar a corto plazo están constituidas como siguen:

		<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Macriben S.A.	(1)	189.604	241.000
Buffex SA		0	5.843
Otras cuentas y documentos por cobrar	(2)	38.577	-
Total		<u>228.181</u>	<u>246.483</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018, las cuentas por cobrar a corto plazo a Macriben SA se originan por valores pendientes en la construcción del Edificio Urdesa Center. Macriben SA realiza cancelaciones a medida que se realiza la venta o alquiler de locales comerciales.

(2) Al 31 de diciembre del 2018, Otras cuentas por cobrar representa principalmente valores entregados a terceros por concepto de préstamos que hasta la fecha no han sido reintegrados.

Cuentas por cobrar a largo plazo están constituidas como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Macriben S. A. (1)	106,842	100,041
Otros	1,000	1,000
	<u>106,842</u>	<u>101,041</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018, las cuentas por cobrar a largo plazo a Macriben SA se originan por valores pendientes en la construcción del Edificio Urdesa Center. Macriben SA realiza cancelaciones a medida que se realiza la venta o alquiler de locales comerciales.

#### 5. INVENTARIOS

#### 6. IMPUESTO

**6.1 Activo del año corriente** - Un resumen es como sigue

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
<u>Activo por impuestos corrientes</u>		
Crédito tributario IVA	7.079	839
Crédito tributario I.R.	<u>5.770</u>	-
Total	<u>12.849</u>	<u>839</u>

Pasivo por impuestos corrientes

Retenciones en la Fuente IR

4.996

-

## 7. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

	31 de diciembre de	
	2018	2017
Terreno	302,073	302,073
Equipos de computación y Software	21.106	19,652
Muebles y enseres	15.925	13,568
Vehículo	53.739	62,892
Otros equipos	1,524	1,524
Edificios y adecuaciones	15,493	15,493
Oficina SBC	185.000	0
Menos-Depreciación acumulada	<u>(95,419)</u>	<u>(91,393)</u>
	<u>499.440</u>	<u>323,809</u>

Cuentas	Saldos a Diciembre 31 de del 2017	Adiciones	Ventas	Reclasificación	Saldos a Diciembre 31 de 2018
Terrenos	302,073	-	-	-	302,073
Equipos de computación y Software	19,652	1.455	-	-	21.107
Muebles y enseres	13,568	2.357	-	-	15.925
Vehículos	62,892	-	(9.153)	-	53.739
Otros Equipos	1,524	-	-	-	1,524
Edificios y adecuaciones	15,493	-	-	-	15,493
Oficina SBC	0	185.000	-	-	185.000
	415.202	188.812	(9.153)	-	594.861
Depreciación acumulada	(91.393)	(4,027)	-	-	(95,420)
Total	323.809	184.785	(9.153)	-	499.441

## 8. PRECIOS DE TRANSFERENCIAS

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia.

El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2018, no supera el mencionado precedentemente, razón por la cual la Compañía no tiene obligatoriedad de presentación del referido estudio.

## 9. CUENTAS POR PAGAR A CORTO PLAZO

		<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Proveedores	(1)	1.685	1.225
Préstamos Bancarios CP	(2)	27.996	-
West Haven USA	(3)	<u>111.363</u>	<u>121.488</u>
Total		<u>141.044</u>	<u>122.713</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2018, Proveedores, representa valores por pagar locales como por \$ 1.225; estos valores serán cancelados en el transcurso del año 2019.
- (2) Al 31 de diciembre del 2018, la cuenta préstamos bancarios corresponde a la porción corriente de un crédito que Produbanco le otorgó el 28 de Junio del 2018 a 5 años plazo con una tasa efectiva del 11.83% anual. Para la compra de la oficina SBC.
- (3) Al 31 de diciembre del 2018 cuentas por pagar West Heaven a corto plazo corresponden a deuda adquirida q una empresa ubicada en USA, no generan intereses y no tienen fecha de vencimiento establecida.

## 10. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

		<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Garantías Recibidas	(1)	18.000	16.000
Préstamos Bancarios LP	(2)	216.496	-
West Haven USA LP	(3)	<u>126.538</u>	<u>216.496</u>
Total		<u>361.034</u>	<u>232.496</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2018, las garantías recibidas corresponden a valores que AMBACAR CIA. LTDA. entregó a Elibeth SA como garantía del terreno que le dio en alquiler ubicado en la Av. De las Américas \$ 18.000.
- (2) Al 31 de diciembre del 2018, la cuenta préstamos bancarios corresponde a la porción a largo plazo de un crédito que Produbanco le otorgó el 28 de Junio del 2018 a 5 años plazo con una tasa efectiva del 11.83% anual. Para la compra de la oficina SBC
- (3) Al 31 de diciembre del 2018 cuentas por pagar West Heaven a largo plazo corresponden a una deuda adquirida a una empresa ubicada en USA, no generan intereses y no tienen fecha de vencimiento establecida.

## 11. PATRIMONIO

**12.1 Capital social** - Está constituido de 800 acciones ordinarias de US\$1 valor nominal unitario.

**12.2 Reserva legal** - Un resumen es como sigue

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Reserva legal	400	819

**12.3 Resultados acumulados** - Un resumen es como sigue:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Resultados acumulados - distribuibles	362.550	107.740

## 12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

**13.1 Gestión de riesgos financieros** - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, que permiten identificar los referidos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Administración medidas de mitigación, ejecutar estas medidas y controlar su efectividad.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

**13.1.1 Riesgo de crédito** - Se refiere al riesgo que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política involucrarse con partes solventes y realiza transacciones con Compañías que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo.

La Compañía no mantiene exposiciones de riesgo de crédito significativas con ninguna de las partes o ninguna Compañía de contrapartes con características similares. La exposición de crédito es controlada por el Departamento Financiero en conjunto con profesionales independientes, quienes se encargan de revisar de manera constante la recuperación de la cartera y el comportamiento según los niveles de morosidad, lo cual es revisado y aprobado por la Gerente Financiera y la Tesorera.

**13.1.2 Riesgo de liquidez** - La Administración de la Compañía tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Administración ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de

manera que se pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo.

La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas y facilidades financieras, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

La Administración de la Compañía revisa mensualmente el EBITDA operativo, verificando el crecimiento de los márgenes brutos que generan las operaciones de la Compañía, teniendo flujo de caja operativo suficiente como capital de trabajo y cubrir con las obligaciones con instituciones financieras.

**13.1.3 Riesgo de mercado** - Las actividades de la Compañía la exponen principalmente a riesgos financieros de cambios en las tasas de cambio, tasas de interés o precios de los instrumentos financieros que pudieran afectar los ingresos de la Compañía o el valor de los activos financieros que tiene.

El objetivo de la administración de este riesgo de mercado es de administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad. Las exposiciones del riesgo del mercado se miden usando el valor en riesgo complementado con un análisis de sensibilidad. Durante el año 2018, no ha habido cambios en la exposición de la Compañía a los riesgos del mercado o la forma en la cual estos riesgos son manejados y medidos.

**13.2 Categorías de instrumentos financieros** - El detalle de los activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado por la Compañía son como sigue:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
<i><u>Activos financieros</u></i>		
Efectivo y Bancos, nota 3	24.925	94.900
Cuentas por cobrar, nota 4	<u>230.456</u>	<u>246.483</u>
Total	<u>255.381</u>	<u>341.383</u>
<i><u>Pasivos financieros</u></i>		
Cuentas por pagar, nota 9	<u>146.038</u>	<u>122.817</u>

**13.3 Valor razonable de los instrumentos financieros** - La Administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

### **13. INGRESOS OPERACIONALES**

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Ventas, neta	<u>161.461</u>	<u>579.677</u>

Al 31 de diciembre del 2018, Ingresos corresponde principalmente a alquiler de bienes inmuebles.

#### **14. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA**

Un resumen de los costos y gastos por su naturaleza fueron como sigue:

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Gastos operacionales	<u>156.411</u>	<u>262.060</u>
Total	<u>156.411</u>	<u>262.060</u>

#### **15. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2018, y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos 24 de abril del 2019, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

#### **16. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, han sido aprobados por la Administración en marzo 20 del 2019, y serán presentados a los Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros adjuntos serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.



**ANDRES PERÉS MAC COLLUM**  
C.I. 0908862816  
PRESIDENTE



**JOHANNA TORRES VÉLIZ**  
RUC 1307418451001  
CONTADORA