

NELBACOR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresadas en USDólares)

A. NELBACOR S.A.:

Fue constituida el 1 de diciembre de 1988 en la ciudad de Guayaquil. Su actividad principal es la compra, venta, enajenación y administración de bienes raíces, así como también la promoción de empresas y prestación de servicios técnicos para la instalación, organización y manejo de las mismas.

Mediante Escritura Pública otorgada del 7 de mayo de 1994 e inscrita en el Registro Mercantil el 9 de noviembre del mismo año, se acordó cambiar el domicilio, reformar el objeto social, la escisión de la Compañía mediante la creación de una Compañía adicional, reducir el capital social y reformar el estatuto social de la Compañía. Trasladó su domicilio principal a la ciudad de Salinas, y su objeto social es dedicarse al desarrollo de proyectos de alta prioridad turística y la explotación, instalación, adquisición y administración de cualquier centro de recreación. Mediante Resolución No. 94-2-1-1-0005981 del 25 de octubre de 1994, la Superintendencia de Compañías (actualmente Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros) aprobó incluir como parte de su objeto social:

1. Desarrollo de proyectos de alta prioridad turística en zonas o centros que hayan sido declarados de interés turístico.
2. Comercialización de todos los insumos que se requieren para las actividades marinas, deportivas, turísticas y combustibles.

El 26 de diciembre de 2013, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, aprobó la fusión por absorción de Nelbacor S.A. con las compañías Inmobiliaria Propiedades del Sur PROSUR S.A. y Carolpuerto S.A. Así mismo, el 1 de septiembre de 2014, el organismo de control aprobó la fusión por absorción con las compañías Inmobiliaria del Mar Punta Carnero S.A. INMPUCA y Puertocaro S.A. Las transferencias contables se efectuaron en el 2014 y 2017, respectivamente, una vez concluidos los trámites de inscripción.

Aprobación de estados financieros: Los estados financieros por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2019, han sido emitidos con autorización por parte del Gerente General con fecha 10 de febrero de 2020, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta de Accionistas para su aprobación definitiva.

B. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

A continuación mencionamos las prácticas contables más importantes que utilizó la Administración:

Declaración de cumplimiento: Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

B. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS: (Continuación)

Bases de medición: Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y elementos de propiedades, planta y equipo, que se miden a valores revaluados al final de cada período de reporte y los pasivos por beneficios definidos a largo plazo de empleados, que se miden con base en métodos actuariales.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de medición, 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.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan los valores razonables en los estados financieros son clasificados dentro de la jerarquía del valor razonable descrita a continuación:

Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.

Nivel 2: Datos de entrada (insumos) distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Datos de entrada (insumos) que no son observables para el activo o pasivo.

Para los activos y pasivos que son reconocidos al valor razonable en los estados financieros sobre una base recurrente, la Compañía determina si se han producido transferencias entre los diferentes niveles dentro de la jerarquía mediante la revisión de la categorización al final de cada período.

Juicios y estimaciones: La preparación de estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables y también exige a la Administración que ejerza su juicio al aplicar las políticas contables de la Compañía. En la Nota D se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros.

Moneda funcional y de presentación: El Dólar de Estados Unidos de América (USD) es la moneda de curso legal en la República del Ecuador y, por lo tanto, moneda funcional y de presentación de la Compañía.

Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes: La Compañía presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera en base a la clasificación de corrientes o no corrientes.

C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

Un activo se clasifica como corriente cuando se espera realizarlo, o se pretende venderlo o consumirlo, en el ciclo normal de operaciones, se mantiene principalmente con fines de negociación, se espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes a la fecha del periodo sobre el que se informa o es efectivo o equivalente de efectivo, a menos que se tenga restricciones para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo al menos durante doce meses siguientes a partir de la fecha del periodo sobre el que se informa. El resto de los activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando se espera sea cancelado en el ciclo normal de explotación, se mantiene principalmente con fines de negociación, deba liquidarse durante los doce meses siguientes a la fecha del periodo sobre el que se informa, o no tenga un derecho incondicional para aplazar su cancelación, al menos, durante los doce meses siguientes a la fecha del periodo sobre el que se informa. La Compañía clasifica el resto de sus pasivos como no corrientes.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

Efectivo y equivalentes al efectivo: Constituyen fondos de inmediata disponibilidad de la Compañía. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento en tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

Instrumentos financieros: Un instrumento financiero es cualquier contrato que da lugar a un activo financiero de una entidad y un pasivo financiero o instrumento de patrimonio de otra entidad. Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando la Compañía pasa a formar parte de las cláusulas contractuales del instrumento

- Medición inicial:

Excepto para las cuentas por cobrar comerciales, los activos y pasivos financieros se miden inicialmente por su valor razonable más o menos, en el caso de un instrumento financiero que no se contabiliza a valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo o pasivo financiero.

Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros que se contabilizan a valor razonable con cambios en resultados, se reconocen de inmediato en el resultado del periodo.

Las cuentas por cobrar comerciales se miden por su precio de transacción, si no tienen un componente financiero significativo.

- Medición posterior:

C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

(Continuación)

Activos financieros:

Los activos financieros se miden posteriormente al costo amortizado, valor razonable con cambios en otro resultado integral o valor razonable con cambios en resultados, dependiendo de su clasificación.

Pasivos financieros:

Los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado o valor razonable con cambios en resultados.

• **Clasificación:**

Activos financieros:

Los activos financieros se clasifican, según se midan posteriormente, sobre la base del modelo de negocio de la Compañía para gestionar los activos financieros y las características de los flujos de efectivo contractuales de los mismos, en las siguientes categorías:

- **Costo amortizado:** Los activos financieros que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otros ingresos, netos junto con las ganancias y pérdidas cambiantes. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.

- **Valor razonable con cambios en otro resultado integral:** Los activos financieros que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable con cambios en otros resultados integrales.

Los movimientos en el valor en libros se reconocen a través de ORI, excepto por el reconocimiento de las ganancias o pérdidas por deterioro, los ingresos por intereses y las ganancias y pérdidas por tipo de cambio que se reconocen en resultados. Cuando se produce la baja del activo financiero, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en ORI se reclasifica del capital a resultados y se reconocen en otros ingresos, netos. Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros utilizando el método de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas cambiantes se presentan en otros ingresos, netos y los gastos por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.

C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

(Continuación)

- Valor razonable con cambios en resultados: Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o valor razonable con cambios en otro resultado integral se miden a valor razonable con cambios en resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsiguientemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados y se presenta en términos netos en otros ingresos, netos en el periodo en el que surgen.

La Compañía mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo.

Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes. Los activos financieros a costo amortizado de la Compañía comprenden el "Efectivo y equivalentes de efectivo", "Inversiones al costo amortizado", "Cuentas por cobrar a clientes", y "Cuentas por cobrar a compañías relacionadas", en el estado de situación financiera. Los activos financieros a costo amortizado representan únicamente los pagos de principal e intereses, se reconocen inicialmente a su valor razonable y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro.

Las cuentas por cobrar a clientes son los montos que adeudan los clientes en el curso normal de operaciones. Las cuentas por cobrar a clientes y a compañías relacionadas cuentan con un promedio de cobro menor a 360 días. No existen montos significativos de ventas que se aparten de las condiciones de crédito habituales.

Las inversiones al costo amortizado son representadas en el estado de situación financiera por inversiones temporales que corresponden a certificados de depósitos con vencimiento fijo, que la Administración tiene la intención positiva y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

Pasivos financieros:

Los pasivos financieros se clasifican, según se midan posteriormente, en pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados y al costo amortizado.

C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

(Continuación)

La Compañía sólo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros al costo amortizado. Los pasivos financieros incluyen "Obligaciones financieras", "Cuentas por pagar comerciales", "Cuentas por pagar a Compañías relacionadas" y "Otras cuentas por pagar". Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado. El costo amortizado incorpora los costos directamente atribuibles a la transacción.

"Obligaciones financieras": Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativos incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas.

Los intereses devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales bajo el rubro gastos financieros.

"Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar": Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año o menos, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente en la medida que el efecto de su descuento a su valor presente sea importante, se remide al costo amortizado usando el método de interés efectivo, de lo contrario se muestran a su valor nominal.

"Cuentas por pagar a compañías relacionadas": Corresponden principalmente a obligaciones de pago por bienes o servicios en el curso normal del negocio, préstamos, honorarios por servicios y arrendos cuyos términos se encuentran definidos en contratos. Se registran a su costo amortizado pues generan intereses y se liquidan de acuerdo con las disponibilidades de efectivo.

Detentoro de activos financieros:

La Compañía reconoce una provisión para pérdidas crediticias esperadas sobre cuentas por cobrar comerciales. El valor de las pérdidas de crédito esperadas se actualiza en cada fecha de presentación para reflejar cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del respectivo instrumento financiero.

C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

(Continuación)

La Compañía reconoce siempre la pérdida de crédito esperada por toda la vida de las cuentas comerciales a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento. Las pérdidas de crédito esperadas son estimadas utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia de pérdidas históricas de la Compañía, ajustada por factores que son específicos de los deudores, condiciones económicas generales, y la evaluación de condiciones actuales y proyección de condiciones futuras a la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo, cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, la Compañía reconoce la pérdida esperada durante toda la vida del instrumento cuando se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo de crédito sobre el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Compañía mide la pérdida por deterioro para ese instrumento financiero por un valor igual a la pérdida esperada en los próximos 12 meses.

La pérdida esperada durante la vida del instrumento representa las pérdidas que podrían surgir de todos los posibles eventos de incumplimiento sobre la vida esperada del instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la porción de pérdidas de crédito durante toda la vida del instrumento que podrían surgir de eventos de incumplimiento que son posibles dentro de 12 meses posteriores a la fecha de presentación de los estados financieros separados.

Baja de activos financieros:

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y cualquier obligación asociada por los valores que podría tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado por los recursos recibidos.

Al darse de baja un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados del año.

C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

(Continuación)

• Bala de pasivos financieros:

La Compañía da de baja los pasivos financieros cuando las obligaciones de la Compañía hayan sido pagadas o canceladas, o hayan expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo transferido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en resultados.

• Compensación de activos y pasivos financieros:

Un activo y pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su valor neto, cuando y solo cuando la Compañía tenga, en el momento de actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los valores reconocidos y tenga la intención de liquidar por el valor neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Inventarios: Los inventarios se miden al costo o al valor neto realizable, el que resulte menor. El costo de los inventarios comprende todos los costos derivados de su adquisición y transformación, así como otros costos en los que se haya incurrido para darles su condición y ubicación actuales.

El costo de adquisición de los inventarios comprende el precio de compra, los aranceles de importación y otros impuestos (que no sean recuperables posteriormente) y transporte, manejo y otros costos directamente atribuibles a la adquisición de mercaderías, materiales y servicios. Los descuentos comerciales, las rebajas y otras partidas similares se deducen para determinar el costo de adquisición.

Los costos de transformación de los inventarios comprenden aquellos costos directamente relacionados con las unidades de producción, tales como la mano de obra directa. También comprenden una distribución sistemática de los costos indirectos de producción, variables o fijos, en los que se haya incurrido para transformar las materias primas en productos terminados.

El costo del inventario es asignado mediante el método del costo promedio ponderado, excepto por las importaciones en tránsito que se llevan al costo de las facturas más otros cargos relacionados con la importación o compra, según corresponda.

El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo la venta. Al final del período se evalúan los saldos de inventarios individuales más importantes para determinar su valor neto realizable. El importe de cualquier rebaja de valor, hasta alcanzar el valor neto realizable, así como todas las demás pérdidas en los inventarios, se reconoce en el período en que ocurre.

El importe de cualquier reversión de la rebaja de valor que resulte de un incremento en el valor neto realizable, se reconoce como una reducción en el valor de los inventarios que hayan sido reconocidos como gasto en el período en que la recuperación del valor tenga lugar.

C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

(Continuación)

Activos por impuestos corrientes: Se registra los valores que la Compañía cancela por impuestos indirectos, los montos que los clientes retienen por concepto de Impuesto al Valor Agregado, y los que se cancela de forma anticipada por concepto de Impuesto a la Renta.

Servicios y otros pagos anticipados: Comprenden los beneficios económicos futuros que se espera obtener por los montos anticipados, pagados a los proveedores de bienes y servicios. Se registran al costo y se devengan en función de los acuerdos o contratos adquiridos contra los resultados del período.

Propiedades, planta y equipo: El importe de un elemento de propiedades, planta y equipo se reconoce como activo solo si es probable que la Compañía obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo y dicho importe puede ser medido con fiabilidad.

• Medición inicial:

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden inicialmente por su costo. El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición o costo de construcción, más todos los costos directamente relacionados con su ubicación y puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración de la Compañía. Cuando corresponda, también incluirá los costos de desmantelamiento y retiro del elemento, y rehabilitación del lugar sobre el que se asienta el activo

• Medición posterior (Modelo del costo):

Después del reconocimiento inicial, los elementos de propiedades, planta y equipo son registrados al costo menos la depreciación acumulada. En caso de requerirlo, la Compañía registra pérdida de deterioro de los activos.

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

• Medición posterior (Modelo de revaluación):

Después del reconocimiento inicial, los terrenos, edificios, maquinarias e instalaciones se contabilizan por su valor revaluado, que es su valor razonable en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada y el valor acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera significativamente del que se habría sido calculado utilizando los valores razonables al final de cada período.

Los incrementos en el valor en libros de este activo como consecuencia de una revaluación se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en el patrimonio, bajo el encabezado de superávit por revaluación, excepto si se revierte una disminución en la revaluación previamente reconocida en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita en resultados en la medida en que se revierte la disminución.

C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

(Continuación)

Los decrementos en el valor en libros de un activo como consecuencia de una revaluación se reconocen en el resultado del período en la medida que excede el saldo, si existiere alguno, mantenido en el superávit por revaluación relacionado con una revaluación anterior de dicho activo, en cuyo caso se reconocen en otros resultados integrales.

Los efectos de la revaluación de propiedades, planta y equipo, sobre el impuesto a la renta, se contabilizan y revelan de acuerdo con la NIC 12.

• Método de depreciación y vidas útiles:

El costo de las propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, basada en la vida útil estimada de los elementos de propiedades, planta y equipo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas. A continuación se presentan las vidas útiles usadas para el cálculo de la depreciación:

Clases	Vida útil en años	Tasa de depreciación %
Edificio e infraestructura	20	5
Propiedades, planta y equipo	10	10
Muebles y enseres	10	10
Estación de radio	10	10
Equipo de comunicación	10	10
Herramientas parilla	10	10
Instalaciones	10	10
Equipos de computación	3	33.33

Los terrenos no se deprecian.

Las vidas útiles, el método de depreciación y valores residuales (de existir) son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

• Bajas o venta de propiedades, planta y equipo:

Una partida de propiedades, planta y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se esperan beneficios económicos futuros del activo a través de su utilización continuada o venta. La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de una partida revaluada, el saldo del superávit por revaluación es transferido directamente a resultados acumulados.

Propiedades de inversión: Son inmuebles (terrenos o edificios) mantenidos para producir rentas, apreciación del capital (también denominada plusvalía) o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción.

C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

(Continuación)

- Reconocimiento y medición inicial:
Se reconocen y miden inicialmente al costo. Los costos asociados a la transacción se incluyen en la medición inicial.
El costo de adquisición de una propiedad de inversión comprende su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Los desembolsos directamente atribuibles incluyen honorarios profesionales por servicios legales, impuestos por traspaso de las propiedades y otros costos asociados a la transacción.
- Medición posterior (Modelo del valor razonable):
Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a valor razonable, a partir de una tasación practicada por un experto independiente que tenga una capacidad profesional reconocida y una experiencia reciente en la localidad y en el tipo de propiedad de inversión que está siendo medido. Las ganancias o las pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable se incluyen en los resultados del año (ingresos o gastos) en el que se originan.
- Medición posterior (Modelo del costo):
Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se miden al costo de acuerdo con la NIIF 5, si cumplen los criterios para ser clasificadas como mantenidas para la venta; de acuerdo con la NIIF 16, si se mantiene por un arrendatario como un activo por derecho de uso y no se mantiene para la venta y de acuerdo con los requerimientos de la NIC 16, en todos los demás casos.
El costo de edificios se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, basado en la vida útil estimada "sin considerar valores residuales". La vida útil estimada de edificios es 20 años.
Las vidas útiles, el método de depreciación y valores residuales (de existir) son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.
Los terrenos no se deprecian.
- Transferencias:
Se realizarán transferencias a, o de, propiedad de inversión solo cuando exista un cambio en su uso, que ocurre cuando la propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedades de inversión y existe evidencia del cambio de uso. Un cambio en las intenciones de la gerencia de uso de una propiedad no proporciona evidencia de un cambio de uso.
- Baja de propiedades de inversión:

C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

(Continuación)

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el valor en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

Bienes arrendados: La Compañía reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha del inicio del arrendamiento. El activo con derecho de uso se valora inicialmente al costo, que comprende el importe inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago realizado en la fecha de inicio o antes de la misma, más los costos directos iniciales incurridos y una estimación de los costos de desmantelamiento y eliminación del activo subyacente para restaurar dicho activo o el emplazamiento en el que está situado, menos los incentivos por arrendamiento recibidos.

El activo por derecho de uso se amortiza posteriormente por el método lineal desde la fecha de inicio hasta el final de la vida útil del activo por derecho de uso o el final del plazo del arrendamiento, el primero de los dos. Las vidas útiles estimadas de los activos por derechos de uso se determinan sobre la misma base que las de los bienes de uso. Además, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por las pérdidas por deterioro del valor, si las hubiera, y se ajusta para tener en cuenta ciertas revalorizaciones del pasivo por arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se valora inicialmente por el valor actual de las cuotas no pagadas en la fecha de inicio, descontadas utilizando el tipo de interés implícito en el arrendamiento o, si dicha tasa no puede determinarse fácilmente, una tasa incremental definida por la Compañía. Generalmente, la Compañía utiliza su tasa deudora incremental como tasa de descuento.

Las cuotas de arrendamiento incluidas en la valoración del pasivo por arrendamiento comprenden pagos fijos determinados en los acuerdos contractuales.

El pasivo por arrendamiento financiero se mide al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo. Se revaloriza cuando se produce un cambio en las cuotas de arrendamiento futuras como consecuencia de un cambio en un índice o tipo de interés, si se produce un cambio en la estimación de la Compañía, del importe que se espera pagar en virtud de la garantía de valor residual, o si la Compañía cambia su valoración de si va a ejercer una opción de compra, prórroga o terminación.

Cuando el pasivo por arrendamiento se revaloriza de esta forma, se realiza el correspondiente ajuste en el importe en libros del activo por derecho de uso, o se registra en el resultado del ejercicio si el importe en libros del activo por derecho de uso se ha reducido a cero.

Para arrendamientos con un plazo de 12 meses o menos y los arrendamientos de activos de bajo valor, la Compañía no reconoce activos y pasivos por derechos de uso. La Compañía reconoce los pagos de arrendamiento asociados a éstos, como un gasto sobre una base lineal a lo largo del plazo de arrendamiento.

C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

(Continuación)

Otras obligaciones corrientes: Corresponde a obligaciones patronales y tributarias, que son registradas a sus correspondientes valores nominales, se originan en disposiciones laborales y tributarias vigentes. Se registran contra resultados en las partes proporcionales de las obligaciones devengadas. Se reconocen como corrientes, pues se liquidan en menos de doce meses.

Anticipos de clientes: Se registran a su valor nominal y corresponden a los ingresos recibidos por anticipos en efectivo que serán liquidados con la correspondiente factura. Se clasifican como pasivos corrientes pues se liquidan en doce meses contados de la fecha del estado de situación financiera.

Beneficios sociales corrientes: Las vacaciones del personal se registran sobre la base devengada. Los décimo tercer y décimo cuarto sueldos se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación laboral vigente.

La participación de los trabajadores en las utilidades es calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Este beneficio se reconoce en los resultados del período en que corresponden.

Beneficios de empleados no corrientes: Comprenden las provisiones por jubilación patronal y bonificación por desahucio, que se contabiliza según estudio preparado por un perito actuarial. El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos y el costo del servicio presente relacionado se determina en base al método de la unidad de crédito proyectada. Los costos laborales se reconocen en el resultado del período en que se producen, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficios definido.

Las ganancias y pérdidas actuariales procedentes de incrementos o disminuciones en el valor presente de la obligación por beneficios definidos o debidas a cambios en las suposiciones actuariales y ajustes por experiencia y otras mediciones de los activos del plan se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en el patrimonio.

Las reducciones o liquidaciones del plan de beneficios definidos disminuyen o eliminan la obligación por beneficios definidos, y la ganancia o pérdida resultante se reconoce en el resultado del período en que se produzcan.

Activos/Pasivos del contrato: El derecho a recibir el pago a cambio de la transferencia de bienes y servicios antes de que sea exigible el pago a través de la emisión de a factura, se reconoce como un activo del contrato.

La obligación de transferir bienes y servicios a un cliente del que ya se ha recibido un pago, se reconoce como un pasivo del contrato.

Provisiones corrientes: Se reconoce una provisión cuando (i) tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, (ii) es probable que tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación, y (iii) puede hacerse una estimación fiable del valor de la obligación. El valor reconocido como provisión a la fecha de los estados financieros, es la mejor estimación de la Administración del desembolso necesario para cancelar la obligación presente.

C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

(Continuación)

Distribución de dividendos: La distribución del dividendo se deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos en los estados financieros en el período que se declaran. No existe ninguna restricción para la distribución de dividendos.

Impuesto a la renta:

■ Corriente:

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las sociedades constituidas en el Ecuador, las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, están sujetas a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible. Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas o exportadores habituales, tendrán una rebaja de 3 puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta.

La tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales cuando:

- a) La sociedad tenga accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, sobre cuya composición societaria dicha sociedad haya incumplido su deber de informar; o,

- b) Dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal del Ecuador.

La adición de tres (3) puntos porcentuales aplicará a toda la base imponible de la sociedad, cuando el porcentaje de participación de accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, por quienes se haya incurrido en cualquiera de las causales referidas sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

Cuando la mencionada participación sea inferior al 50%, la tarifa correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

■ Diferido:

C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS.

(Continuación)

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases fiscales de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros separados. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los activos por impuesto a la renta diferido sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales. Los saldos de activos y pasivos por impuesto a la renta diferido se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes: Se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta los descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales que la Compañía pueda otorgar.

Ingreso por servicios: Se reconocen cuando se transfiere al cliente todos los servicios que reflejen la contraprestación a la que la Compañía espera tener derecho a cambio de la entrega de estos servicios.

El ingreso es reconocido en la medida en que se satisfaga una obligación de desempeño mediante la transferencia de los servicios comprometidos al cliente. Un activo se transfiere cuando el cliente obtiene el control de ese activo.

Costos y gastos: Los costos y gastos son reconocidos con base a lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

Nuevos pronunciamientos: Las siguientes están vigentes por primera vez para periodos que comiencen el 1 de enero de 2019:

- Una nueva Norma: NIIF 16 "Arrendamientos"; Establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos.
- Modificaciones a la NIIF 9: Aclara que activos financieros concretos con características de cancelación anticipada que pueden dar lugar a una compensación negativa razonable por la terminación anticipada del contrato, son elegibles para medirse al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral, en lugar de valor razonable con cambios en resultados.
- Modificaciones a la NIC 28 "Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos": Aclara que las participaciones de largo plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (a las que no se aplica el método de la participación) deberán ser contabilizadas usando la NIIF 9 antes de contabilizar las pérdidas o pérdidas por deterioro de valor.

C. RESÚMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

(Continuación)

- Modificaciones a la NIC 19 "Beneficios a los Empleados" – Modificación, reducción o liquidación del plan.
- CINIIF 23 "La incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias": especifica cómo reflejar los efectos de la incertidumbre en la contabilización de impuesto a las ganancias cuando no está claro cómo aplicar las leyes fiscales a una transacción o circunstancia concreta.

NIIIF 16 – Arrendamientos: La adopción de la NIIIF 16 tuvo impacto en los estados financieros, puesto que la Compañía reconoció el activo por derecho de uso por US\$9,816, ya que cuenta con un contrato de arrendamiento con Barbasett S.A. donde figura como la arrendataria.

Los demás pronunciamientos no son aplicables a la Compañía.

Normas emitidas que tienen una fecha de vigencia posterior al 1 de enero de 2019: A continuación, se enumeran las normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía:

Norma, Interpretación, o modificación	Sujeto de modificación	Fecha de vigencia
Modificaciones a las NIIIF 10 y NIC 28	Ventas o aportaciones de activos.	Indefinidamente
NIIIF 17	Contratos de Seguro.	1 de enero de 2021 (*)
Modificaciones al marco conceptual	Modificaciones a las referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIIF	1 de enero de 2020
Modificaciones NIIIF 3	Definición de negocio	1 de enero de 2020
Modificaciones NIC 1 y NIC 8	Definición de material o con importancia relativa.	1 de enero de 2020
(*) La propuesta del Consejo es aplazar la fecha de vigencia al 1 de enero de 2022, sujeto a consulta durante el 2019.		

La Administración de la Compañía, prevé que la adopción de estas nuevas normas e interpretaciones, así como de las modificaciones a las normas existentes, no tendrá un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones, al considerarlas que, en su gran mayoría, no le son aplicables a sus operaciones.

D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones que afecten las cifras reportadas de activos, pasivos, ingresos y gastos y la exposición de eventos significativos en las notas a los estados financieros. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se cree son razonables bajo las actuales circunstancias. Los resultados actuales podrían diferir de dichas estimaciones.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables que la Administración ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES: (Continuación)

Deterioro de instrumentos financieros: A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que estos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho instrumento financiero. Si se trata de rubros identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un instrumento financiero en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su valor recuperable incrementando el valor con cargo a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Provisiones para jubilación patronal y bonificación por desahucio: El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos a trabajadores depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basado en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de incremento salarial y de rotación al final de cada año. La tasa de descuento utilizada es el promedio que resulta de la ponderación de las tasas de interés de los Bonos Corporativos de Alta Calidad del Ecuador.

Estimación de vidas útiles de propiedades, maquinarias y equipos: La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la parte pertinente en la Nota C.

Tasa incremental NIIF 16: La determinación del pasivo por arrendamiento requiere que los pagos del arrendamiento se descuenten usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento. En caso de no ser fácilmente determinable, se permite utilizar la tasa incremental de endeudamiento.

La Administración de la Compañía considera que la tasa de interés implícita en el arrendamiento no es fácilmente determinable, y aplica su juicio profesional para concluir que la tasa máxima referencial del 9.35%, publicada por el Banco Central del Ecuador, refleja la tasa fija que tendría que pagar para obtener un préstamo por un valor similar al activo por derecho de uso, en la misma moneda, por un término de 2 años.

E. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS:

A continuación se revela la naturaleza y el alcance de los riesgos que surgen de los instrumentos financieros a los que la Compañía está expuesta a la fecha de los estados financieros adjuntos:

Riesgo de crédito: Es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía en un instrumento financiero si la contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar y el efectivo en bancos.

E. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS: (Continuación)

La Administración cuenta con políticas y procedimientos diseñados para mitigar el riesgo de crédito. La Gerencia General es la principal responsable de la implementación de estas políticas y procedimientos.

A la fecha de los estados financieros, la principal exposición de riesgo de crédito a la que se encuentra expuesta la Compañía está vinculada a los saldos por cobrar a clientes, cuyo vencimiento corriente equivale al 48,15% del total de estos saldos. De igual manera, el efectivo en bancos se mantiene en entidades financieras cuya calificación otorgada por un tercero independiente es de "AAA-" y "AA+".

Riesgo de liquidez: Es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros.

La Compañía tiene un pasivo importante con sus relacionados, originado en préstamos. Estos préstamos tienen vencimiento a corto plazo, por lo que no se definieron intereses por financiamiento.

La Compañía tiene pasivos importantes con sus relacionados, originado en préstamos para capital de trabajo, mismos que tienen vencimiento a corto plazo y largo plazo. Para los saldos no corrientes se determinó que, por contener componentes de financiamiento significativos, se miden por su costo amortizado a con un plazo de 2 años y tasas de interés similares a las establecidas por el Banco Central del Ecuador.

Riesgo de mercado: Es el riesgo a las pérdidas del valor de un activo asociado a la fluctuación de su precio en el mercado, y está asociado al riesgo de tasa de interés, al riesgo de tasa de cambio, y a otros riesgos de precio.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía no se encuentra expuesta significativamente al riesgo de tasa de interés pues sus principales obligaciones son con sus relacionados las cuales, por su financiamiento, se miden a su costo amortizado con una tasa de interés efectiva determinada por el Banco Central del Ecuador. Por otro lado, todas las transacciones se realizan en Dólares de los Estados Unidos de América, por lo que el riesgo de tasa de cambio es mínimo o casi inexistente.

F. GESTIÓN DE CAPITAL:

El objetivo principal de la gestión de capital de la Compañía es asegurar una calificación de crédito sólida e índices de capital saludables para sustentar su negocio y maximizar el valor para los accionistas. La Compañía gestiona su estructura de capital y realiza ajustes en función a los cambios en las condiciones económicas.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo deudas bancarias y financieras y no corrientes, cuentas por pagar comerciales y a compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta. Los ratios de apalancamiento fueron los siguientes:

NELBACOR S.A.

F. GESTIÓN DE CAPITAL: (Continuación)

	2019	2018
Proveedores	278,940	265,995
Compañías relacionadas	2,091,081	1,977,812
Total deuda	2,370,021	2,243,807
(-) Efectivo y equivalentes de efectivo	112,301	59,931
Deuda neta	2,257,720	2,183,876
Total patrimonio neto	3,486,038	3,381,476
Capital total	5,743,758	5,565,352
Ratio de apalancamiento	39.31%	39.24%

G. CLASIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS:

A continuación se presentan las categorías de los instrumentos financieros:

	2019	2018
Corriente	Corriente	No
Activos financieros medidos al costo		
amortizado:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	112,301	59,931
Cuentas y documentos por cobrar	200,163	178,207
clientes		
Cuentas y documentos por cobrar	3,796	3,376
relacionados		
Inversiones en instrumentos de		
patrimonio		
Total activos financieros	316,260	241,514
Pasivos financieros medidos al costo		
amortizado:		
Cuentas y documentos por pagar	278,940	265,995
proveedores		
Cuentas y documentos por pagar	1,090,087	1,015,131
relacionados		
Total pasivos financieros	1,369,027	1,341,374

La Administración considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado se aproximan a su valor razonable.

H. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

	2019	2018
Caja	550	550
Bancos locales	111,751	59,381
(1) Corresponde al siguiente detalle:	112,301	59,931

NELBACOR S.A.

H. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO: (Continuación)

Al 31 de diciembre de	
2019	2018
89,742	38,827
Banco del Pacífico S.A.	
Banco de Machala S.A.	3,590
Banco Pichincha C.A.	13,118
Banco de la Producción S.A.	3,846
Produbanco	59,381
4,357	
111,751	

I. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS:

Al 31 de diciembre de	
2019	2018
227,930	201,353
(1)	
Otras cuentas por cobrar	4,548
Compañías no relacionadas	558
(-) Deterioro acumulado de cuentas por	206,459
cobrar	18,019
(3)	
20,747	
(5)	
10,233	10,233
200,163	178,207

(1) Corresponde a valores por cobrar de membresías, alquiler de espacios en tierra y agua para embarcaciones privadas e insumos de marinería, a los socios y clientes de Puerto Lucía Yacht Club. A continuación el detalle de vencimientos:

Al 31 de diciembre de	
2019	2018
35,891	48,062
De 1 a 30 días	17,566
De 31 a 60 días	11,035
De 61 a 90 días	6,224
De 91 a 120 días	3,550
Más de 120 días	25,929
Más de 365 días	88,987
(2)	
227,930	201,353

(2) Incluye principalmente US\$68,875 (US\$78,823 en el 2018) por cobrar a los socios por compra de títulos de membresías y derechos de uso de Puerto Lucía Yacht Club y US\$152,715 (US\$117,423 en el 2018) por cobrar a clientes de marinería por insumos.

(3) A continuación el movimiento:

I. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS:

(Continuación)

Al 31 de diciembre de		
2019	2018	
18,019	7,875	Saldo al inicio del año
6,162	10,144	Incremento
3,434		(-) Bajas
20,747	18,019	Saldo al final del año
		(4) Este incremento se reconoció en el resultado del periodo.
		(5) Corresponde a los depósitos entregados por los clientes, los cuales no han sido identificados hasta el momento.

J. INVENTARIO:

Al 31 de diciembre de		
2019	2018	
20,405	20,550	Bodega de materiales
21,116	23,937	Bodega de combustibles y lubricantes
583	1,024	Inventario de amoblamiento
549	549	Bodega de ósmosis
47,891	50,062	Inventario de repuesto marinería
90,544	96,122	

K. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

Al 31 de diciembre de		
2019	2018	
8,438	8,507	Retenciones en la fuente del Impuesto a la Renta
6,216		Impuesto al Valor Agregado
16,085	25,317	Anticipo de Impuesto a la Renta
30,739	33,824	(1) Corresponde al anticipo pagado del 2019 por US\$27,653 descontado el Impuesto a la renta corriente. (Nota V)

L. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO:

Costo	Saldo al 01-01-2018	2,105,100	1,013,269	339,703	29,998	26,371	8,237	66,486	14,491	3,603,855
Adiciones	Saldo al 31-12-2018	2,105,100	1,013,269	339,703	31,428	26,371	8,237	66,486	14,491	3,603,855
Adiciones	Saldo al 31-12-2019	2,105,100	1,013,269	339,703	31,428	26,371	8,237	66,486	14,491	3,603,855
Costo revaluado	Saldo al 01-01-2018	201,524	(79,422)	34,080			18,658	84,626	(661)	256,795
Saldo al 31-12-2018	Saldo al 31-12-2019	201,524	(79,422)	34,080			18,658	84,626	(661)	256,795
(-) Depreciación acumulada	Saldo al 01-01-2018	507,473	365,104	301,791	21,199	23,211	6,941	10,300	8,007	1,244,026
Saldo al 31-12-2018	Saldo al 31-12-2019	507,473	365,104	301,791	21,199	23,211	6,941	10,300	8,007	1,244,026
Adiciones	Saldo al 31-12-2018	642,160	385,683	309,004	22,239	23,734	6,987	16,101	9,935	1,316,451
Adiciones	Saldo al 31-12-2019	642,160	385,683	309,004	22,239	23,734	6,987	16,101	9,935	1,316,451
Saldo al 31-12-2019	Saldo al 31-12-2019	576,947	406,522	310,186	23,827	23,791	7,033	21,644	10,713	1,366,663

L. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO: (Continuación)

[illegible]

M. PROPRIÉDADES DE INVERSION:

[illegible]

El valor razonable de propiedades de inversión está considerada a representar el Nivel 3, éste se determinó por un perito independiente calificado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, No. de registro 09-3747. El registro de la revalorización se lo realizó al 31 de diciembre de 2016 como propiedades, no obstante durante el 2017, este inmueble se reclasificó a esta cuenta.

No existen transferencias entre los niveles 1, 2 o 3. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Administración determinó que el valor razonable de las propiedades de inversión no difiere significativamente de su valor en libros.

N. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES:

Al 31 de diciembre de			
2018	2019		
482,782	482,979	(1)	Inventario de acciones a largo plazo
10,000	10,000		Inventario disponible para la venta
46,617	35,500	(2)	Impuestos no corrientes
4,518,758	4,518,758	(5)	Títulos de membresías
5,058,157	5,047,237	(5)	(-) Deterioro acumulado de inventario
3,285,302	3,061,273		
1,772,855	1,985,964		

(1) Corresponde a participaciones en Puerto Lucía Yacht Club equivalente a títulos comprometidos para membresía.

(2) A continuación el movimiento de los anticipos de impuesto a la renta:

N. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES: (Continuación)

Al 31 de diciembre de			
2019	2018		
34,702	32,393	Saldo inicial	(3)
		Anticipo del año 2018(saldo)	(4)
1,970		Retenciones en la fuente del año anterior	(3)
22,448	46,617	(-) Ajuste y devolución	
46,617	35,500		

(3) Mediante tramite No. 109012018446315 del 05 de diciembre de 2018, la Administración solicitó la devolución del excedente del anticipo de impuesto a la renta pagado del ejercicio fiscal 2017. El ajuste por la diferencia no devuelto se incluye en el año 2019 por US\$19,111 como gasto no deducible (Ver Nota V). Además se recibe la devolución del trámite 10901201758978 del 14 agosto 2017 US\$13,283 y la devolución del saldo anticipo del 2016 US\$12,254.

(4) Corresponde a anticipo de impuesto a la renta en el año 2018. Mediante tramite No. 124022019008448 del 8 de octubre de 2019, la Administración solicitó al Servicio de Rentas Internas la devolución de este valor.

(5) Corresponden a 1,637 (1,637 en el 2018) membresías de Puerto Lucia Yacht Club disponibles para la venta, las cuales tienen un costo estimado individual de US\$2,760 y una provisión para valoración de US\$1,900 realizado en el 2010 e incluye un ajuste por US\$174,291 (-) en el 2016 por el cálculo del Valor Neto Razonable de los títulos de Puerto Lucia Yacht Club.

O. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO RELACIONADOS:

Al 31 de diciembre de			
2019	2018		
30,349	23,716	Proveedores	
10,747	14,191	Documentos por pagar	
113,080	82,676	Ingresos diferidos	(1)
95,925	120,490	Compañías no relacionadas	(2)
37,485	34,309	Otras cuentas por pagar	
287,586	275,382	(-) Costo amortizado	(2)
8,646	9,387		
278,940	265,995		

(1) Corresponde a alquiler de espacios en tierra y agua, y venta anticipada de combustible, los cuales se devengan dependiendo de las estipulaciones de cada contrato.

(2) Incluye principalmente US\$95,039 por servicios de asesoramiento prestados por Administradora Prenel S.A., y US\$886 a Puerto Lucia Yacht Club por alcuotas de mantenimiento, alimentación y hospedaje del personal de la Compañía. Sobre el saldo no liquidado al 31 de diciembre de 2019, la Administración reconoció el costo amortizado a 2 años plazo, con intereses implícitos del 9.33% anuales.

NELBACOR S.A.

P. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:

Al 31 de diciembre de		
2019	2018	
2,353	8,107	Con la administración tributaria
4,256	3,313	Con el Instituto Ecuatoriano de
14,371	15,997	Seguridad Social
20,980	27,417	Beneficios sociales
		(1) A continuación el detalle:

Décimo tercer y cuarto sueldo
Vacaciones
Beneficios maternidad

Al 31 de diciembre de	
2019	2018
1,203	1,145
5,653	6,897
7,515	7,955
14,371	15,997

Q. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS:

Al 31 de diciembre de		
2019	2018	
102,230	98,399	Provisión para jubilación patronal
27,727	25,983	Provisión por bonificación para
129,957	124,382	desahucio
		(2)
		(1) A continuación el cuadro de movimiento del año:

Al 31 de diciembre de		
2019	2018	
98,399	92,987	Saldo al inicio del año
780	2,171	Costo laboral por servicios actuales
4,147	3,943	Interés neto (costo financiero)
1,096	702	(-) Beneficios pagados
102,230	98,399	Saldo al inicio del año
		(2) A continuación el cuadro de movimiento del año:

Al 31 de diciembre de		
2019	2018	
25,983	24,897	Saldo al inicio del año
631	52	Costo laboral por servicios actuales
1,113	1,033	Interés neto (costo financiero)
27,727	25,983	Saldo al final del año
		(3) Estos valores se reconocieron en el resultado del periodo en las cuentas de costos, gastos administrativos y de ventas.

Hipótesis actuariales:

Al 31 de diciembre de		
2019	2018	
7.92%	8.21%	Tasa de descuento
3.59%	3.91%	Tasa de incremento salarial
N/A	N/A	Tasa de incremento en las pensiones
TM IESS 2002	TM IESS 2002	Tabla de mortalidad e invalidez

NELBACOR S.A.
R. PATRIMONIO:

Capital social: Representa 636,002 acciones comunes, autorizadas, suscritas y en circulación al valor nominal de US\$1 cada una.

Reserva legal: De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los Accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Reserva facultativa: El saldo se conforma de las transferencias de las utilidades líquidas luego del pago de impuestos y transferencia a la Reserva legal, esta cuenta está a disposición de los Accionistas de la Compañía y puede ser utilizada para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.

Otros resultados integrales: En esta cuenta se registra las ganancias y pérdidas actuariales originadas por incrementos o disminuciones en el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos debidas a cambios en las suposiciones actuariales y ajustes por experiencia (los efectos de las diferencias entre las suposiciones actuariales y los sucesos efectivamente ocurridos en el plan de beneficios). Durante el 2018, se efectuó la reclasificación de ajustes del valor razonable de títulos de membresías y reconocimiento del costo amortizado de pasivos, registrados en años anteriores.

Resultados acumulados

Resultados acumulados por adopción por primera vez de las NIIF: Se registran los ajustes resultantes de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), a la fecha de transición.

Reserva de capital: En esta cuenta se incluyen los saldos de las siguientes cuentas, transferidas al 30 de abril del 2000: Reserva por revalorización del patrimonio y Reexpresión monetaria. Conforme a la Resolución No 01.Q.ICI.017 de la Superintendencia de Compañías, publicada en R.O. No. 483 del 28 de diciembre de 2001, la Compañía podrá capitalizar esta reserva previa resolución de los socios o accionistas o del organismo competente y compensar las pérdidas del ejercicio y las acumuladas con el saldo acreedor de esta cuenta, pero si no es suficiente, se utilizarán los saldos acreedores de las cuentas reserva por valuación y reserva por donaciones. Esta compensación deberá ser aprobada por la Junta General de Accionistas.

Resultados acumulados: La Ley de Régimen Tributario Interno permite la amortización de pérdidas obtenidas en el ejercicio, con las ganancias que obtuvieran dentro de los cinco periodos impositivos siguientes, sin que exceda en cada periodo del 25% de dichas ganancias.

S. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:

Años terminados al		
31/12/2019	31/12/2018	
1,380,277	1,293,845	Marinería
80,760	89,222	Membresías
11,200	47,264	Otros ingresos ordinarios
1,472,237	1,430,332	

(1)

NELBACOR S.A.

S. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS: (Continuación)

(1) Incluye principalmente US\$907,519 (US\$865,264 en el 2018) de ventas de combustibles diesel, gasolina y lubricantes, y US\$102,762 (US\$99,319 en el 2018) por alquiler de espacio en tierra.

T. COSTO DE VENTAS:

Incluye principalmente US\$824,749 (US\$ 781,451 en el 2018) de insumos como diesel, gasolina y transporte de combustible.

U. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN:

Años terminados al	31/12/2019	31/12/2018
Mano de obra	19,567	19,703
Gastos generales	125,641	99,699
Mantenimiento	1,306	1,113
	<u>146,514</u>	<u>120,515</u>

V. IMPUESTO A LA RENTA:

Durante el 2019 y 2018, la Compañía presentó pérdidas, por lo tanto no hay base imponible para el cálculo de participación de los trabajadores. A continuación el detalle del cálculo de impuesto a la renta:

2019	2018
Pérdida contable antes de impuesto a la renta	(39,603)
Más: Reconocimiento de costo amortizado cuentas por pagar	72,718
Más: Gastos no deducibles locales	
Diferencias permanentes:	
Gastos administrativos no reconocidos	19,111
Depreciación revalorización de propiedades, planta y equipo	21,548
Exceso gastos por deterioro de cuentas por cobrar	5,199
Diferencias temporarias:	
Jubilación patronal	4,927
Desahucio	1,745
Menos: Amortización de pérdidas	
Base imponible para impuesto a la renta	46,273
Impuesto a la renta causado (1)	11,568
(1) A continuación la conciliación entre el impuesto a la renta causado y el saldo a favor del Contribuyente:	
	16,306
	<u>4,077</u>

Anticipo de impuesto a la renta	27,653	35,914
Anticipo pagado	27,653	29,394
Saldo del anticipo por pagar		<u>6,520</u>
	<u>2019</u>	<u>2018</u>

V. IMPUESTO A LA RENTA: (Continuación)

Saldo de la tercera cuota		
Crédito tributario generado por		
anticipos 2019	16,085	
Retenciones en la fuente	8,438	8,507
Crédito tributario de años		
anteriores	35,500	46,617
Saldo a favor del Contribuyente	(60,023)	(48,604)

Se consideran partes relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía o en las que se tenga poder de decisión, a continuación un detalle de los saldos con partes relacionadas, todos locales:

Cuentas y documentos por cobrar corrientes:

Saldo al	01/01/2019	3,376	3,376
Compensaciones y/o reembolsos		469	469
(-) Deterioro Acumulado		49	49
Saldo al	31/12/2019	3,796	3,796

Cuentas y documentos por pagar corrientes:

[illegible]

Cuentas y documentos por pagar no corrientes:

Saldo al	01/01/2019	962,681	962,681	Fidicomiso AM 2013
		38,313	38,313	
Ajustes		38,313	38,313	
Saldo al	31/12/2019	1,000,994	1,000,994	

Las transacciones con relacionadas fueron como sigue, todas locales:

Años terminados al	Transacción	Activos
31/12/2019		Barbasett S.A.
31/12/2018	Abono a cuenta	
		2.000
		2.000

W. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS: (Continuación)

Años terminados al		Transacción	Pasivos		Ingresos		Gastos	
31/12/2019	31/12/2018		Equidor S.A.	Equidor S.A.	Equidor S.A.	Equidor S.A.	Equidor S.A.	Equidor S.A.
40,187	18,000	Préstamos						
40,187	18,000							
48	10,002	Comisiones						
48	25,000	Reembolsos						
48	25,000	Asesoramiento						
971	738	Compra de materiales						
25,000		Asesoramiento						
2,099	2,386	Reembolsos						
5,400	5,400	Alquiler						
910	6,107	Honorarios						
34,380	14,631							

X. ASUNTOS TRIBUTARIOS:

El 31 de diciembre de 2019, entró en vigor la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, mediante su publicación en Registro Oficial No. 111. Las principales reformas respecto del impuesto a la renta, que estarán vigentes a partir del ejercicio económico 2020, son las siguientes:

Exenciones	Deducciones	Otros
➤ Solamente los dividendos y utilidades distribuidos a favor de otras sociedades nacionales (la capitalización de utilidades no se considera distribución de dividendos inclusive si se genera por efectos de la reinversión de utilidades). ➤ Las utilidades, rendimientos o beneficios de sociedades, fondos y fideicomisos de titularización en el Ecuador, cuya actividad económica sea la inversión y administración de activos inmuebles, siempre y cuando cumplan con ciertas condiciones establecidas en la Ley. ➤ Los pagos parciales de rendimientos financieros anteriores al plazo mínimo de tenencia de 365 días.	➤ Será deducible el interés en operaciones con partes relacionadas, siempre y cuando, no sea mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral mas intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal. ➤ Serán deducibles con el 50% adicional los gastos de seguros de crédito contratados para la exportación.	➤ Los dividendos o utilidades efectivamente distribuidos a todo tipo de contribuyente con independencia de su residencia fiscal, excepto la distribución a una sociedad residente en Ecuador o un establecimiento permanente en el país de una sociedad no residente, estarán gravados con el 40%. Cuando se distribuyen a personas naturales residentes en Ecuador, global y serán sujetos de retención del 25%.

X. ASUNTOS TRIBUTARIOS: (Continuación)

Exenciones	> Aquellos derivados directa y exclusivamente por ejecución de proyectos financiados en su totalidad con créditos o fondos no reembolsables de gobierno a gobierno. > Se agregan los servicios de infraestructura hospitalaria, educativos y culturales y artísticos como sectores económicos prioritarios para el Estado.	
Deducciones	> Serán deducibles las provisiones para atender el pago de desahucio y jubilares, actualizadamente formuladas por empresas o profesionales especializados. En el caso de las provisiones para pensiones jubilares, deberán corresponder a personal que haya cumplido por lo menos 10 años de trabajo en la misma empresa, y los aportes en efectivo de estas provisiones, deberán ser administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores. > Se podrá deducir el 100% adicional de los gastos de publicidad y patrocinio realizados a favor de deportistas, programas y proyectos deportivos, hasta un 50% de los gastos de organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales, y hasta el 1% del ingreso gravado por los recursos y donaciones para carreras de pregrado y postgrado entregados a instituciones de Educación Superior.	
Otros	> Se elimina definitivamente la figura de anticipo de impuesto a la renta como pago mínimo, y se otorga la posibilidad del pago anticipado y voluntario del impuesto a la renta, por una suma que será igual al 50% del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior menos las retenciones efectuadas en dicho ejercicio fiscal. El valor anticipado constituirá crédito tributario para el pago del impuesto a la renta. > Se establece un régimen impositivo, aplicable a los impuestos a la renta, al valor agregado y a los consumos especiales, para microempresas, incluidos microemprendedores.	

Además, las Sociedades que realicen actividades económicas y que hayan generado ingresos brutos superiores a USD1,000,000 en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, sobre dichos ingresos. En ningún caso esta contribución será superior al 25% del impuesto causado del ejercicio fiscal 2018.

Y. PRECIOS DE TRANSFERENCIA:

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a US\$3 millones, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañía relacionada.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a los US\$15 millones deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

Y. PRECIOS DE TRANSFERENCIA: (Continuación)

La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

Los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

Z. HECHOS SUBSECUENTES:

Con fecha 11 de marzo de 2020, el Presidente de la República decretó estado de emergencia sanitaria nacional por la pandemia identificada "COVID-19", y posteriormente, el día 16 del mismo mes y año, se decretó el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio ecuatoriano. Esta situación ha generado, en mayor o menor medida, la suspensión de toda actividad económica. No es posible predecir de manera cierta el impacto, de existir alguno, sobre los estados financieros de la Compañía en el ejercicio económico 2020, no obstante, se prevé dificultades en la recuperación de cartera y una disminución significativa en los ingresos.

Excepto por lo indicado en el párrafo precedente, no han ocurrido otros eventos o circunstancias que, en opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la presentación de los estados financieros o que requieran ser revelados.

Ricardo Palau Dueñas
Gerente General



Gladys Robalino de Jaime
Contadora

