



Accountants &
business advisers

NELBACOR S.A.

Informe sobre el examen
de los estados financieros

Años terminados al 31 de
diciembre del 2012 y 2011

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas
NELBACOR S.A.
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos examinado los estados financieros adjuntos de **NELBACOR S.A.**, los cuales incluyen los estados sobre la posición financiera por los años terminados al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los estados de resultados integral, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo, por los años terminados en esas fechas y un resumen de las políticas contables más significativas y otra información financiera explicativa (Expresados en USDólares).

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:

2. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, en concordancia con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de equivocaciones materiales, debido a fraude o error; la selección y aplicación de apropiadas políticas contables; y, la determinación de estimaciones contables que sean lo suficientemente razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor:

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros, basada en nuestra auditoría. Nuestros exámenes se efectuaron de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren el cumplimiento de disposiciones éticas, así como la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable, pero no absoluta, para determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores materiales. Una auditoría implica la ejecución de procedimientos para obtener evidencia suficiente sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración de riesgos por equivocaciones materiales que puedan afectar los estados financieros, debido a error o fraude. Al realizar la valoración de estos riesgos, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, lo que le permite diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también evalúa las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de los estimados contables realizados por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Nosotros creemos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión.

PBX (593-4) 2453883 - 2450889 | Fax (593-4) 2450886

E-mail pkf@pkfecuador.com | www.pkfecuador.com

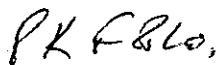
PKF & Co. | Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edificio Finansur Piso 12 Of. 2 | P.O. Box: 09-06-2045 | Guayaquil | Ecuador

Tel (593-2) 2263959 - 2263960 | Fax (593-2) 2256814

PKF & Co. | Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edificio Prisma Norte Piso 4 Of. 404 | Quito | Ecuador

Opinión:

4. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **NELBACOR S.A.** al 31 de diciembre del 2012 y 2011, así como de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios anuales terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.



14 de marzo del 2013
Guayaquil, Ecuador



Edgar Naranjo L.
Licencia Profesional No.16.485
Superintendencia de Compañías No.015

NELBACOR S.A.ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

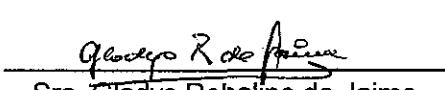
(Expresados en USDólares)

	Al 31 de diciembre del	
	2012	2011
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE:		
Efectivo (Nota C)	182.826,24	147.264,64
Documentos y cuentas por cobrar (Nota D)	246.951,75	230.545,71
Inventarios (Nota E)	1.499.587,80	1.483.105,07
Gastos pagados por anticipado	9.827,70	956,76
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE	1.939.193,49	1.861.872,18
PROPIEDADES Y EQUIPOS (Nota F)	2.840.531,91	3.122.581,79
PROYECTOS		42.439,30
OTROS ACTIVOS (Nota G)	491.969,07	504.910,27
TOTAL DEL ACTIVO	5.271.694,47	5.531.803,54
PASIVO Y PATRIMONIO		
PASIVO CORRIENTE:		
Obligaciones bancarias		5.363,07
Documentos y cuentas por pagar (Nota H)	262.336,85	544.197,56
Impuestos corrientes	16.916,84	10.329,16
Otros Pasivos (Nota I)	1.160.759,30	1.250.000,00
Diferidos a corto plazo	39.554,62	21.799,11
TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE	1.479.567,61	1.831.688,90
PASIVO A LARGO PLAZO (Nota J)	2.597.092,00	2.595.726,59
TOTAL DEL PASIVO	4.076.659,61	4.427.415,49
PATRIMONIO (Nota K)		
Acciones comunes	632.808,00	632.808,00
Reserva de capital	3.461.943,37	3.461.943,37
Reserva legal	16.454,67	11.659,87
Reserva facultativa	54.052,36	54.052,36
Resultados acumulados	(2.970.223,54)	(3.056.075,55)
TOTAL DE INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS	1.195.034,86	1.104.388,05
TOTAL DEL PASIVO E INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS	5.271.694,47	5.531.803,54



Ab. Victoria Giler L.

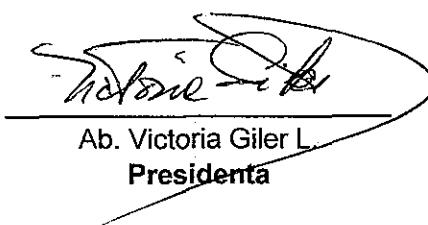
Presidenta


Sra. Gladys Robalino de Jaime
Contadora

NELBACOR S.A.ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

(Expresados en USDólares)

	Años terminados 31 de diciembre del	
	2012	2011
INGRESOS:		
Venta de membresías	276.733,46	270.436,70
Ventas de marinería (Nota L)	2.047.582,38	1.764.639,29
Otras ventas	<u>40.466,14</u>	<u>37.494,10</u>
TOTAL INGRESOS NETOS	2.364.781,98	2.072.570,09
Costos (Nota M)	<u>(1.940.973,94)</u>	<u>(1.736.496,04)</u>
UTILIDAD BRUTA	423.808,04	336.074,05
GASTOS:		
Gastos de venta	107.783,40	101.472,72
Gastos de administración (Nota N)	183.618,63	125.951,65
Gastos Financieros	<u>34,41</u>	<u>10.789,67</u>
UTILIDAD ANTES DE LA PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	291.436,44	238.214,04
	132.371,60	97.860,01
Participación de los trabajadores en las utilidades (Nota P)	<u>(29.910,70)</u>	<u>(17.946,53)</u>
Impuesto a la renta (Nota P)	<u>(35.693,97)</u>	<u>(53.749,01)</u>
UTILIDAD OPERATIVA	66.766,93	26.164,47
INGRESOS Y GASTOS INTEGRALES	67.033,06	21.783,50
RESULTADOS INTEGRALES	133.799,99	47.947,97



Ab. Victoria Giler L.
Presidenta



Sra. Gladys Robalino de Jaime
Contadora

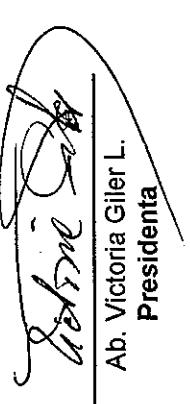
NELBACOR S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresados en USDólares)

	Reservas			Resultados acumulados
	Acciones comunes	Capital	Legal	
Saldo al 1 de enero del 2011	632.808,00	3.461.943,37	8.597,70	26.492,80
Apropiación de reservas				(3.073.401,79)
Utilidad neta				(30.621,73)
Saldo al 31 de diciembre del 2011 según NIIF	632.808,00	3.461.943,37	11.659,87	54.052,36
Apropiación de reservas			4.794,80	(3.056.075,55)
Dividendos Pagados				(4.794,80)
Utilidad neta				(43.153,18)
Saldo al 31 de diciembre del 2012	<u>632.808,00</u>	<u>3.461.943,37</u>	<u>16.454,67</u>	<u>54.052,36</u>
				<u>133.799,99</u>
				<u>(2.970.223,54)</u>

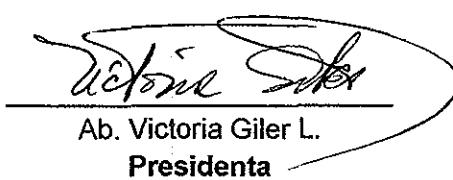

Ab. Victoria Giller L.
Presidenta


Sra. Gladys Robatino de Jaime
Contadora

NELBACOR S.A.ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

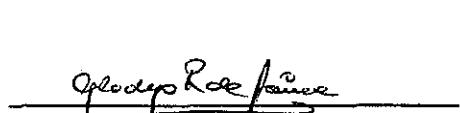
(Expresados en USDólares)

	Años terminados el 31 de diciembre del	
	2012	2011
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes	2.381.188,02	2.236.551,52
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(2.241.496,41)	(1.629.603,15)
Otros egresos	(37.517,06)	(16.649,31)
Otros ingresos	<u>104.550,12</u>	<u>38.432,81</u>
Efectivo neto (usado en) proveniente de las actividades de operación	<u>206.724,67</u>	<u>628.731,87</u>
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de activos fijos	(34.771,53)	(7.730,37)
Efectivo neto (usado en) las actividades de inversión	<u>(34.771,53)</u>	<u>(7.730,37)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Obligaciones Bancarias	(5.363,07)	(138.595,34)
Dividendos Pagados	(43.153,18)	
Pasivo a Largo Plazo	1.365,41	(498.034,85)
Otros Pasivos	<u>(89.240,70)</u>	
Efectivo neto proveniente (usado en) las actividades de financiamiento	<u>(136.391,54)</u>	<u>(636.630,19)</u>
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO	<u>35.561,60</u>	<u>(15.628,69)</u>
Saldo del efectivo al inicio del año	147.264,64	162.893,33
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>182.826,24</u>	<u>147.264,64</u>



Ab. Victoria Giler L.

Presidenta



Sra. Gladys Robalino de Jaime

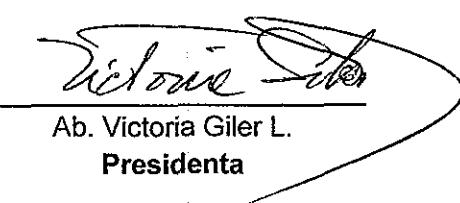
Contadora

NELBACOR S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

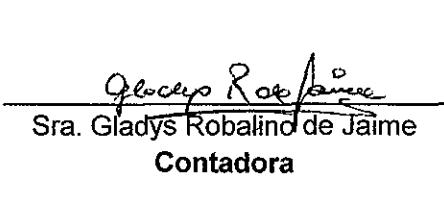
(Continuación)

(Expresados en USDólares)

	Años terminados el 31 de diciembre del	2012	2011
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD CON EL EFECTIVO NETO (PROVENIENTE DE) USADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
UTILIDAD INTEGRAL	133.799,99	47.947,97	
Transacciones que no representan desembolsos de efectivo:			
Depreciaciones y amortizaciones	112.720,22	117.493,66	
Provisión para cuentas incobrables	498,39	877,91	
Provisión de inventarios		(5.700,54)	
Retiros de activos fijos	<u>204.101,19</u>		
	<u>451.119,79</u>	<u>160.619,00</u>	
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:			
Aumento y disminución en:			
Documentos y cuentas por cobrar	(16.904,43)	163.103,52	
Inventarios	(16.482,73)	(3.568,03)	
Gastos pagados por anticipado	(8.870,94)	5.571,03	
Proyectos	42.439,30	35.273,17	
Otros activos	12.941,20	2.760,93	
Diferidos a corto plazo	17.755,51	7.170,51	
Documentos y cuentas por pagar	(281.860,71)	257.801,74	
Impuestos corrientes	<u>6.587,68</u>		
	<u>(244.395,12)</u>	<u>468.112,87</u>	
EFFECTIVO NETO (USADO EN) PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>206.724,67</u>	<u>628.731,87</u>	



Ab. Victoria Giler L.
Presidenta



Sra. Gladys Róbalino de Jaime
Contadora

NELBACOR S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

(Expresadas en USDólares)

A. NELBACOR S.A.:

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

Con escritura pública otorgada el 7 de mayo de 1994 e inscrita 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. Con Resolución No.94-2-1-1-0005981 del 25 de octubre de 1994, la Superintendencia de Compañías aprobó estos cambios.

Actualmente su objeto social es dedicarse a las siguientes actividades:

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.

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:

Base de preparación y presentación: Por disposición de la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, la Compañía adoptó para el ejercicio 2011, las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Comité Internacional sobre normas de contabilidad (IASB) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC). El efecto económico de la adopción del nuevo marco conceptual se registró en el patrimonio el 1 de enero del 2011, tomando como referencia los saldos al 31 de diciembre del 2010. A continuación las políticas de contabilidad más representativas:

Los inventarios: Están valorados al costo promedio. El valor de estos inventarios no es mayor que el de mercado. Los inventarios de membresías se mantienen registrados al valor neto realizable.

NELBACOR S.A.

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES: (Continuación)

Provisión para cuentas incobrables: Corresponde a las estimaciones de la gerencia sobre el saldo de las cuentas por cobrar clientes – membresías, al cierre del ejercicio.

Las propiedades, maquinarias y equipo: Se registran al costo. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

La vida útil estimada de las propiedades, maquinaria y equipo es como sigue:

<u>Activos</u>	<u>Años</u>
Edificio e infraestructura	20
Maquinaria y equipo	10
Muebles y enseres	10
Estación de radio	10
Equipo de comunicación	10
Herramientas parrilla	10
Instalaciones	5
Equipo de computación	3

Los ingresos y gastos: se contabilizan por el método devengado. Los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan, excepto por los intereses por mora que se contabilizan por el método de caja.

Ingresos diferidos: Se registran en el pasivo los contratos por alquileres provenientes de la marinería, devengándose mensualmente hasta que los servicios cobrados por anticipado se agoten totalmente.

Moneda local: A partir del 10 de enero del 2000 el USDólar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

C. EFFECTIVO:

El efectivo conciliado al cierre del período está conformado de la siguiente manera:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Caja	(1) 14,108.97	550.00
Bancos	(2) 168,717.27	146,714.64
	182,826.24	147,264.64

(1) Incluye principalmente US\$13,558.97 de depósitos en tránsito que se clasificaron como caja general.

(2) Corresponde a los saldos que se mantienen en bancos locales US\$148,180.27 y en el extranjero US\$20,537.00

NELBACOR S.A.**D. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR:**

		Al 31 de diciembre del	
		2012	2011
Clientes	(1)	223,672.10	203,855.33
Varios deudores		7,855.74	27,751.06
Compañías relacionadas (Nota O)		595.80	3,855.72
Compañías ex relacionadas	(2)	20,242.90	
		252,366.54	235,462.11
		(5,414.79)	(4,916.40)
		<u>246,951.75</u>	<u>230,545.71</u>

- (1) Incluye principalmente US\$145,365.36 por cobrar a los socios por la compra de títulos de membresías de Puerto Lucía Yacht Club y US\$58,358.09 por cobrar a clientes de Marinería.
- (2) Corresponden a US\$19,341.06 de Puerto Lucia Yacht Club, US\$890.80 de Tokonesa S.A. y US\$11.76 de Megacondos S.A. que ya no corresponden a Relacionadas.

E. INVENTARIOS:

		Al 31 de diciembre del	
		2012	2011
Bodega de materiales		41,535.07	42,396.35
Bodega de combustibles y lubricantes		22,843.56	22,054.19
Inventario de Amoblamiento		1,079.08	1,079.08
Bodega de ósmosis		548.78	548.78
Mercadería en tránsito		18,535.86	2,840.89
Títulos de membresías		4,540,841.55	4,538,081.70
Provisión de inventario	(1)	<u>(3,125,796.10)</u>	<u>(3,123,895.92)</u>
		<u>1,499,587.80</u>	<u>1,483,105.07</u>

- (1) Esta provisión fue creada a inicio del año, para dejar a valor neto realizable los títulos de membresías, a continuación el movimiento:

Ajuste valor neto realizable al 1 de enero del 2012	3,123,895.92
Ajustes por venta de membresías	7,600.72
Ventas de membresías	(5,700.54)
Saldo al 31 de diciembre del 2012	<u>3,125,796.10</u>

NELBACOR S.A.**F. ACTIVOS FIJOS:**

	<u>Saldo al 01/01/2012</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Retiros</u>	<u>Saldo al 31/12/2012</u>
Terrenos e infraestructura	2,165,884.01			2,165,884.01
Edificios	1,163,845.51		(256,401.40)	907,444.11
Maquinarias y equipos	477,763.54	30,388.65		508,152.19
Muebles y enseres	21,744.39			21,744.39
Equipo de computación	17,401.63	3,422.88		20,824.51
Instalaciones	49,185.13	960.00		50,145.13
Otros activos fijos	6,854.26			6,854.26
Vehículos	2,000.00			2,000.00
	3,904,678.47	34,771.53	(256,401.40)	3,683,048.60
Depreciación acumulada	(782,096.68)	(112,720.22)	52,300.21	(842,516.69)
	3,122,581.79	(77,948.69)	(204,101.19)	2,840,531.91

G. OTROS ACTIVOS:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Inversiones	801.00	801.00
Inventario de acciones a largo plazo	(1) 481,168.07	494,109.27
Inventario disponible para la venta	10,000.00	10,000.00
	491,969.07	504,910.27

(1) Corresponde a US\$483,068.25 de inventario de acciones a largo plazo menos US\$1,900.18 Correspondiente a la Provisión VNR del inventario de acciones.

H. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Proveedores	37,828.79	52,378.89
Anticipos de clientes	8,285.58	14,725.22
Beneficios sociales	21,596.66	16,498.48
Impuesto a la Renta por pagar		
Compañías relacionadas (Ver Nota O)	161,567.49	438,895.16
Participación Trabajadores en las utilidades	29,910.70	17,946.53
Otros por pagar	3,147.63	3,753.28
	262,336.85	544,197.56

NELBACOR S.A.

I. OTROS PASIVOS:

Incluye principalmente US\$1,160,759.30 de Préstamos de Accionistas a corto plazo.

J. PASIVO A LARGO PLAZO:

	Al 31 de diciembre del	
	2012	2011
Accionistas	(1) 3,679,204.22	3,768,444.92
Diferidos	756.04	11,401.78
Provisión jubilación patronal	60,453.77	53,577.13
Provisión desahucio	17,437.27	12,302.76
	<u>3,757,851.30</u>	<u>3,845,726.59</u>
Porción Corriente	(1,160,759.30)	(1,250,000.00)
	<u>2,597,092.00</u>	<u>2,595,726.59</u>

(1) No causa intereses, los pagos se efectúan según los requerimientos del acreedor.

K. PATRIMONIO:

Acciones comunes: Representa 632,808 acciones comunes, autorizadas, suscritas y en circulación al valor nominal de US\$1.00 cada una.

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.# 483 del 28 de diciembre del 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.

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 de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.,

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 períodos impositivos siguientes, sin que exceda en cada período del 25% de dichas ganancias.

Ajustes por implementación NIIF: Se registran los ajustes resultantes de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, a la fecha de transición.

NELBACOR S.A.

L. VENTAS MARINERÍA:

Incluye principalmente US\$1,459,821.52 de ventas de combustible diesel y US\$109,666.13 de acoderamiento de embarcaciones en espacio en tierra.

M. COSTOS MARINERÍA:

Incluye principalmente US\$1,343,856.79 de insumos como diesel, gasolina y transporte de combustible dentro de los más importantes.

N. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN:

	Al 31 de diciembre del	
	2012	2011
Mano de obra	17,971.90	18,843.74
Gastos generales	(1) 162,635.18	100,733.84
Mantenimiento	3,011.55	6,374.07
	183,618.63	125,951.65

(1) Incluye principalmente US\$119,454.00 por Honorarios profesionales a Administradora Prenel y otros.

O. SALDOS CON PARTES RELACIONADAS:

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:

Cuentas por cobrar:

	Saldo al 31/12/2011	Cobros/ Pagos realizados	Compensaciones y/o reembolsos	Saldo al 31/12/2012
Equivia S.A.				
Carolpuerto S.A.		366.96	(366.96)	
Puertocaro S.A.		455.03	(455.03)	
Megacondos S.A.				
Impuca			595.80	595.80
Berenice S.A.				
	0.00	821.99	(226.19)	595.80

Cuentas por pagar:

	Saldo al 31/12/2011	Compras/ Ventas	Pagos realizados	Compensaciones / reembolsos	Saldo al 31/12/2012
Barbaseil S.A.		5,162.40	(5,126.00)	(36.40)	
Equidor S.A.	278,346.51	2,857.11	(218,923.53)	(32,280.09)	30,000.00
Prosur S.A	5,521.16		(7,765.77)	2,244.61	
Inmobiliaria					
Macarmi	103,932.29				103,932.29
Administradora					
Prenel S.A.	50,284.23	91,416.63	(114,037.66)	(28.00)	27,635.20
	438,084.19	99,436.14	(345,852.96)	(30,099.88)	161,567.49

NELBACOR S.A.

P. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES DE LA COMPAÑÍA E IMPUESTO A LA RENTA:

Hasta el año 2010, el impuesto a la renta se determinó sobre la base del 25% de las utilidades tributables. El Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, emitido en noviembre de 2010, contemplaba la reducción de un punto porcentual del impuesto a la renta durante los siguientes tres años a partir de la emisión del Código, por lo que se modificó la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, estableciendo que las sociedades constituidas en el Ecuador así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas que obtengan ingresos gravables, estén sujetas a la tarifa impositiva del 24%, 23% y 22%, sobre su base imponible para los años 2011, 2012 y 2013, respectivamente.

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para los trabajadores el pago del 15% de las utilidades líquidas de la sociedad, antes del cálculo del impuesto sobre la renta.

La base del cálculo para determinar la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía y la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía, fue el siguiente:

	Al 31 de diciembre del	
	2012	2011
Utilidad Contable:	199,404.66	119,643.51
Menos:		
Participación de los trabajadores en las utilidades	29,910.70	17,946.53
Amortización de pérdidas de años anteriores	21,306.66	26,738.58
Otras Rentas Exentas	85,898.30	
15% de Ingresos Exentos	12,884.75	
Mas:		
Gastos no deducibles	1,630.97	5,257.59
Utilidad Gravable:	76,804.72	80,215.99
Impuesto a la Renta causado	17,665.09	19,251.84
Saldo de impuesto a la renta	18,028.88	34,497.17
Anticipo Impuesto a la renta	35,693.97	53,749.01
Menos:		
Anticipo impuesto a la renta pagado	27,639.28	46,651.08
Retenciones en la fuente	9,550.98	8,054.69
Saldo a (favor) pagar	(1,496.29)	(956.76)

NELBACOR S.A.

Q. CONVENIO DE CONSTRUCCIÓN:

Firmado el 20 de diciembre de 1993, cuyo objetivo fue la construcción del Proyecto "Puerto Lucía Yacht Club", que incluye una "Marina recreacional" en Salinas posteriormente cantón La Libertad, en un área aproximada de 27.000 m², compuesta de un Club de yates, un Club de playa, un hotel, canchas, piscinas, etc., para lo cual cuenta con una autorización de ocupación de playa y bahía otorgada por el Ministerio de Defensa Nacional, mediante Acuerdo Ministerial No. 620 del 21 de septiembre de 1995, sobre un área de 280.000 m², El 22 de diciembre del 2004 se firmó el acta de entrega-recepción de la obra ejecutada.

R. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador hasta el año 2012 dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas 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.

De igual manera deben presentar, este mismo anexo aquellos contribuyentes que habiendo efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal, por un monto acumulado comprendido entre US\$1,000,000 a US\$3,000,000 y cuya proporción del total operaciones con partes relacionadas del exterior sobre el total de ingresos, de acuerdo con los casilleros correspondientes del formulario 101 del impuesto a la renta, sea superior al 50%.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los US\$5 millones deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

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.

Las reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno que entraron en vigencia desde el 1 de enero del 2010 determinan que 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.

NELBACOR S.A.**R. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA: (Continuación)**

A partir de la Resolución No. NAC-DGERCGC13-00011, emitida por el Servicio de Rentas Internas el 16 de enero del 2013 y publicada en el Registro Oficial N° 878 del 24 de enero del 2013, aplican los siguientes cambios:

- Las transacciones que se realicen con partes relacionadas locales también deberán considerarse conjuntamente con las transacciones realizadas con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, para determinar la presentación al Servicio de Rentas Internas del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y/o del Informe Integral de Precios de Transferencia.
- Se aumenta de US\$5 millones a US\$6 millones el monto acumulado de operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior para presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia.
- Se elimina el párrafo que requería la presentación del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas para las operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal, por un monto acumulado comprendido entre US\$1,000,000 a US\$3,000,000, y cuya proporción del total operaciones con partes relacionadas del exterior sobre el total de ingresos fuere superior al 50%.

S. HECHOS SUBSECUENTES:

De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre del 2012, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.