

Informe sobre el examen
de los estados financieros
Años terminados al 31 de
diciembre de 2013 y 2012

NELBACOR S.A.

Accountants &
business advisers



NELBACOR S.A.

SECCIÓN I: INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

- Dictamen de los auditores independientes
- Balances generales
- Estados de resultados
- Estados de cambios en el patrimonio
- Estados de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

**SECCIÓN II: PROCEDIMIENTOS PARA LA REVISIÓN POR PARTE DEL
AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE
LAVADO DE ACTIVOS PROVENIENTE DE ACTIVIDADES
ILÍCITAS**

INFORME DE AUDITORÍA

SECCIÓN I

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 de 2013 y 2012, los estados de resultados integrales, 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 Rios, Edificio Finansur Piso 12 Of. 2 • P.O. Box: 09-06-2045 • Guayaquil • Ecuador

Tel (593-2) 2263959 - 2263960 • Fax (593-2) 226814
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 de 2013 y 2012, así como de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios anuales terminados en esas fechas.

Párrafo de énfasis:

5. A la fecha de este informe se encuentra en proceso la fusión de **NELBACOR S.A.** con las compañías **INMOBILIARIA PROPIEDADES DEL SUR (PROSUR) S.A.** y **CAROLPUERTO S.A.** y la disolución anticipada de las mismas.

21 de febrero de 2014
Guayaquil, Ecuador

PKF & Co.

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

Edgar Naranjo L.

NELBACOR S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

(Expresados en USDólares)

Al 31 de diciembre del			
2013		2012	
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota C)	183.484	182.826	
Documentos y cuentas por cobrar (Nota D)	312.310	246.952	
Inventarios (Nota E)	1.490.642	1.499.588	
Gastos pagados por anticipado	6.147	8.871	
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	1.992.583	1.938.237	
PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS (Nota F)	2.738.900	2.840.532	
OTROS ACTIVOS (Nota G)	495.281	492.926	
TOTAL DEL ACTIVO	5.226.764	5.271.695	
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES:			
Documentos y cuentas por pagar (Nota H)	1.168.496	262.337	
Impuestos corrientes	7.367	16.917	
Otros Pasivos (Nota I)	1.250.020	1.160.759	
Diferidos a corto plazo	56.379	39.555	
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	2.482.262	1.479.568	
PASIVOS A LARGO PLAZO (Nota J)	1.538.951	2.597.092	
TOTAL DE PASIVOS	4.021.213	4.076.660	
PATRIMONIO (Nota K)			
Acciones comunes	632.808	632.808	
Reserva de capital	3.461.944	3.461.944	
Reserva legal	29.835	16.455	
Reserva facultativa	54.052	54.052	
Ajuste por implementación NIIF	(3.133.025)	(3.133.025)	
Resultados acumulados	159.937	162.801	
TOTAL DE PATRIMONIO	1.205.551	1.195.035	
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO	5.226.764	5.271.695	

Ricardo Palau Dueñas
Gerente General

Sra. Gladys Robalino de Jaime
Contadora

Vea notas a los estados financieros

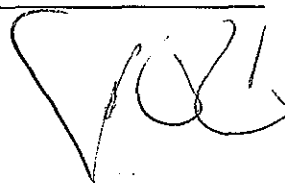
NELBACOR S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

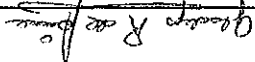
(Expresados en USDólares)

Años terminados 31 de diciembre del		
2013	2012	
INGRESOS:		
Venta de membresías	279.329	276.734
Ventas de marinería (Nota L)	1.968.096	2.047.582
Otras ventas	34.584	40.466
TOTAL INGRESOS NETOS	2.282.009	2.364.782
Costos de marinería (Nota M)	(1.835.420)	(1.940.974)
UTILIDAD BRUTA	446.589	423.808
GASTOS:		
Gastos de ventas	101.896	107.783
Gastos de administración (Nota N)	139.999	183.619
Gastos financieros	241.895	291.436
UTILIDAD ANTES DE LA PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	204.694	132.372
Participación de los trabajadores en las utilidades (Nota P)	(29.515)	(29.911)
Impuesto a la renta (Nota P)	(36.314)	(35.694)
UTILIDAD OPERATIVA	138.865	66.767
INGRESOS Y GASTOS INTEGRALES		
RESULTADOS INTEGRALES	130.936	133.800

Ricardo Palau Dueñas
Gerente General



Sra. Gladys Robalino de Jaime
Contadora



Vea notas a los estados financieros

NELBACOR S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresados en USDólares)

	Acciones comunes	Reservas			Ajustes por implementación NIIF	Resultados acumulados
		Capital	Legal	Facultativa		
Saldo al 1 de enero de 2012	632.808	3.461.943	11.660	54.052	(3.133.025)	76.949
Constitución de reservas			4.795			(4.794)
Dividendos Pagados						(43.153)
Utilidad neta						133.799
Saldo al 31 de diciembre de 2012	632.808	3.461.943	16.455	54.052	(3.133.025)	162.801
Constitución de reservas			13.380			(13.380)
Dividendos Pagados						(120.420)
Utilidad neta						130.936
Saldo al 31 de diciembre de 2013	632.808	3.461.943	29.835	54.052	(3.133.025)	159.937


Ricardo Palau Dueñas
Gerente General


Sra. Gladys Robalino de Jaime
Contadora

NELBACOR S.A.

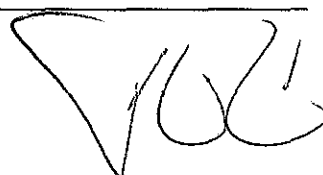
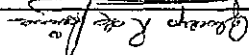
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Expresados en USDólares)

Años terminados el 31 de diciembre de			
2013	2012		
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Efectivo recibido de clientes			
Efectivo pagado a proveedores y empleados			
Otros egresos			
Otros ingresos			
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación			
2.347.367	2.381.188		
(1.160.324)	(2.241.496)		
(27.690)	(37.517)		
19.761	104.550		
1.179.114	206.725		
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Adquisición de propiedades, maquinarias y equipos			
Efectivo neto (usado en) las actividades de inversión			
(5.189)	(34.772)		
(5.189)	(34.772)		
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Obligaciones Bancarias			
Dividendos Pagados			
Pasivo a Largo Plazo			
Otros Pasivos			
Efectivo neto (usado en) las actividades de financiamiento			
(1.173.267)	(136.392)		
658	35.562		
182.826	147.265		
183.484	182.826		

SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO

Saldo del efectivo al inicio del año

Ricardo Palau Dueñas
Gerente General

Sra. Gladys Robalino de Jaime
Contadora


Vea notas a los estados financieros

NELBACOR S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Continuación)

(Expresados en USDólares)

Años terminados el	2013	2012
31 de diciembre de		

CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD CON EL EFECTIVO
NETO (PROVENIENTE DE) USADO EN LAS
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

UTILIDAD INTEGRAL

Transacciones que no representan desembolsos de efectivo:

Depreciaciones y amortizaciones
Provisión para cuentas incobrables
Provisión de jubilación patronal y desahucio
Retiros de propiedades, maquinarias y equipos

CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:

Aumento y disminución en:

Documentos y cuentas por cobrar
Inventarios

Gastos pagados por anticipado

Proyectos

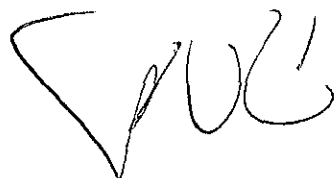
Otros activos

Diferidos a corto plazo

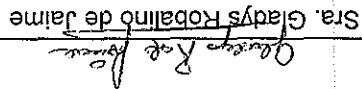
Documentos y cuentas por pagar

Impuestos corrientes

EFFECTIVO NETO (USADO EN) PROVENIENTE DE LAS
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN


Ricardo Palau Dueñas
Gerente General

130.936	133.800
106.821	112.720
484	498
11.530	204.101
249.771	451.120
(65.842)	(16.904)
8.946	(16.483)
2.724	(8.871)
(2.355)	42.439
89.261	12.941
906.159	17.756
(9.550)	(281.861)
929.343	6.588
(244.395)	(244.395)
1.179.114	206.725


Gladys Robalino de Jaime
Contadora

Vea notas a los estados financieros

NELBACOR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(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.

El 26 de diciembre de 2013, la Superintendencia de Compañías mediante Resolución N° SC-IJ-DJCPT-E-G-13-0007665, resolvió aprobar de la fusión por absorción que hace NELBACOR S.A. a las compañías INMOBILIARIA PROPIEDADES DEL SUR (PROSUR) S.A. y CAROLPUERTO S.A., así como la disolución anticipada de las mismas.

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).

B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES: (Continuación)

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

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.

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

Propiedades, maquinarias y equipos: Las propiedades maquinarias y equipos son registrados al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse.

El costo incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de los activos. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones menores o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La vida útil promedio estimada de propiedades, maquinarias y equipos son las siguientes:

Activos	
Edificio e Infraestructura	20
Propiedades, Maquinarias y Equipos	10
Muebles y Enseres	10
Estación de radio	10
Equipo de comunicación	10
Herramientas parilla	10
Instalaciones	10
Equipos de Computación	3
Años	

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y ajustan si es necesario, en la fecha de cada balance.

Cuando el valor en libros de un activo de propiedades, maquinarias y equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:

(Continuación)

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades, maquinarias y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Activos financieros: La Compañía ha definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

Cuentas por cobrar: Incluyen principalmente las cuentas por cobrar a clientes y corresponden a los montos adeudados por las ventas de servicios en el curso normal de operaciones. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos o determinables y que no cotizan en un mercado activo.

La Compañía reconoce un activo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación. Los activos son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo financiero.

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.

Pasivos financieros: Los pasivos financieros incluyen las cuentas por pagar a proveedores, que se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

La Compañía reconoce un pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a pagar el pasivo.

Los pasivos financieros son medidos a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo es reconocido como parte del pasivo financiero.

Se registran inicialmente a su valor nominal. 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 utilizados en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales en el rubro gastos financieros.

Un pasivo se elimina cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

Impuesto a la renta corriente y diferido:

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.

B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES: (Continuación)

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Impuesto a la renta diferido: 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 tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando las 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.

En cada cierre contable se revisa que los impuestos corrientes y diferidos registrados tanto en el activo y pasivo se encuentran vigentes a fin de determinar su derecho de cobro u obligación de pago, de ser el caso, efectuándose las correcciones a los mismos de acuerdo con el resultados del análisis antes mencionado.

Beneficios a los empleados:

Beneficios de corto plazo:

Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente.

Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.

Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Provisión para jubilación patronal y bonificación por desahucio: Se contabiliza sobre la base del estudio actuarial realizado por consultores especializados. Las provisiones se registran contra resultados.

Representa la provisión por jubilación patronal a que tienen derecho de acuerdo con la legislación laboral ecuatoriana, los empleados y trabajadores que han cumplido 25 años o más de servicio o que cumplieren ese tiempo en forma interrumpida dentro de la Compañía.

B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:

(Continuación)

La pensión patronal no podrá ser inferior al salario mínimo vital general decretado por el Gobierno. En el caso de doble jubilación, por parte del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) y la Compañía, la pensión patronal, será como mínimo el equivalente al 50% del salario mínimo vital.

Según lo establecido en el Código del Trabajo, en aquellos casos en que la relación laboral termina por desahucio, el empleador bonificará al trabajador con una indemnización equivalente al 25% de la última remuneración mensual por cada año de servicio prestado.

Reconocimiento de ingresos y gastos: Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar de la venta de servicios en el curso normal de las operaciones de la Compañía.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y se transfieren los riesgos al comprador.

Los gastos que se relacionan con el período, se registran en resultados cuando se conocen.

Administración de riesgos:

Factores de riesgos financieros: Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de cambio, riesgo de crédito, riesgo de liquidez, riesgos de tasa de interés sobre el valor razonable, y riesgo operacional y los flujos de efectivo. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La gestión del riesgo está controlada por la Administración de la Compañía siguiendo los lineamientos de las políticas aprobadas. La Administración identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas de la Compañía.

La administración de riesgos incluye:

- Riesgo de cambio
- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo.
- Riesgo operacional

Riesgo de cambio: Todas las transacciones que realiza la Compañía son pactadas en U.S. Dólares, por tanto no tiene exposición al riesgo cambiario.

B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:

(Continuación)

Riesgo de crédito: El 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.

A la fecha de los estados financieros, las cuentas por cobrar se han evaluado y no existe el riesgo de pérdidas adicionales.

Riesgo de liquidez: El 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 Administración hace un seguimiento de las previsiones y de las necesidades de efectivo de la Compañía con la finalidad de determinar si cuenta con suficiente efectivo para cubrir las necesidades operativas y de inversión al tiempo que trata de tener habilitadas las facilidades de crédito para hacer uso de ellas en caso de ser requerido.

Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo: La Compañía no tiene inversiones en valores que se puedan ver afectadas por las fluctuaciones de las tasas de interés.

Riesgo operacional: Los riesgos operativos están asociados con las pérdidas monetarias que pueden surgir, por problemas de los sistemas, procedimientos no establecidos para los distintos procesos, fallas de las personas que manejan el proceso o por eventos externos. El objetivo de la Compañía es administrar el riesgo operacional para así limitar las pérdidas financieras y los daños a la reputación de la Compañía alcanzando su objetivo. La responsabilidad básica por el desarrollo y la implementación de controles para tratar el riesgo operacional está asignada a la Gerencia. Esta responsabilidad está respaldada por el desarrollo de normas generales para la administración del riesgo operacional, que incluye los controles y los procesos, tales como:

- Requerimientos de adecuada segregación de funciones entre varias funciones, roles y responsabilidades.
- Requerimientos de conciliación y monitoreo de transacciones.
- Cumplimiento de requerimientos regulatorios y legales.
- Documentación de controles y procedimientos.
- Requerimientos de evaluación periódica del riesgo operacional enfrentado, y la idoneidad de los controles y procedimientos para abordar los riesgos identificados.
- Planes de contingencia.
- Normas éticas y de negocios.
- Mitigación de riesgos.

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

C. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

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

Al 31 de diciembre de		
2013	2012	
690	14,109	Caja
182,794	168,717	Bancos
183,484	182,826	

(1) Corresponde a los saldos que se mantienen en bancos locales US\$175,095 (US\$148,180 en el 2012) y en el extranjero US\$7,699 (US\$20,537 en el 2012).

D. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR:

Al 31 de diciembre de		
2013	2012	
205,364	223,672	Clientes
31,458	7,856	Varios deudores
4,558	596	Compañías relacionadas (Nota O)
76,829	20,243	Compañías ex relacionadas
318,209	252,367	
(5,899)	(5,415)	Provisión
312,310	246,952	

(1) Incluye principalmente US\$122,338 (US\$145,365 en el 2012) por cobrar a los socios por la compra de títulos de membresías de Puerto Lucia Yacht Club y US\$66,959 (US\$58,358 en el 2012) por cobrar a clientes de Marinería.

(2) Corresponden a US\$75,780 (US\$19,341 en el 2012) de Puerto Lucia Yacht Club, y US\$865 (US\$891 en el 2012) de Tokonesa S.A que ya no corresponden a Compañías Relacionadas.

(3) A continuación el movimiento:

Provisión al 1 de enero de 2013	5,415
Adición	484
Saldo al 31 de diciembre de 2013	5,899

E. INVENTARIOS:

Al 31 de diciembre de		
2013	2012	
22,515	23,179	Bodega de materiales
18,699	22,843	Bodega de combustibles y lubricantes
1,079	1,079	Inventario de Amoblamiento
549	549	Bodega de ósmosis
35,336	18,536	Mercadería en Tránsito
4,532,560	18,356	Inventario de Repuesto Marinería
4,610,738	4,540,842	Títulos de membresías
(3,120,096)	4,625,384	Subtotal
1,490,642	(3,125,796)	Provisión de inventario
	1,499,588	

E. INVENTARIOS: (Continuación)

(1) A continuación el movimiento:

Ajuste valor neto realizable al 1 de enero de 2013
Ventas de membresías
Saldo al 31 de diciembre de 2013

3,125,796	(5,700)	3,120,096
-----------	---------	-----------

F. PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS:

Saldo al 01/01/2013	Adiciones	Saldo al 31/12/2013
2,165,884		2,165,884
Edificios		
Maquinarias y equipos	3,272	511,424
Muebles y enseres	792	22,537
Equipo de computación	1,125	21,950
Instalaciones		50,145
Otros activos fijos		6,854
Vehículos		2,000
3,683,049	5,189	3,688,238
Depreciación acumulada	(106,821)	(949,338)
2,840,532	(101,632)	2,738,900

G. OTROS ACTIVOS:

Al 31 de diciembre de 2013	Al 31 de diciembre de 2012
801	801
Inversiones	
Inventario de acciones a largo plazo	482,028
Inventario disponible para la venta	10,000
Impuestos no corrientes	2,453
495,282	492,926

(1) Corresponde a US\$485,829 (US\$483,068 en el 2012) de inventario de acciones a largo plazo menos US\$3,800 (US\$1,900 en el 2012) de la provisión para valor neto realizable del inventario de acciones.

H. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:

Al 31 de diciembre de 2013	Al 31 de diciembre de 2012
53,567	37,829
Proveedores	
Anticipos de clientes	8,285
Beneficios sociales	21,597
Compañías relacionadas (Nota O)	161,567
Participación trabajadores en las utilidades	29,911
Otros por pagar	3,148
1,168,496	262,337

1. OTROS PASIVOS:

Corresponde US\$1,250,020 (US\$1,160,759 en el 2012) por Préstamos a terceros a corto plazo.

J. PASIVOS A LARGO PLAZO:

Al 31 de diciembre de		
2013	2012	
1,448,774	2,518,445	Terceros
	756	Diferidos
69,032	60,454	Provisión jubilación patronal
21,145	17,437	Provisión desahucio
1,538,951	2,597,092	

(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 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.

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.

NELBACOR S.A.

K. PATRIMONIO: (Continuación)

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.

L. VENTAS DE MARINERÍA:

Incluye principalmente US\$1,382,183 (US\$1,459,822 en el 2012) de ventas de combustible diesel.

M. COSTOS DE MARINERÍA:

Incluye principalmente US\$1,277,016 (US\$1,343,857 en el 2012) de insumos como diesel, gasolina y transporte de combustible dentro de los más importantes.

N. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN:

Al 31 de diciembre de		
2013	2012	
22,601	17,972	Mano de obra
115,746	162,635	Gastos generales
1,652	3,011	Mantenimiento
139,999	183,618	

O. SALDOS Y TRANSACCIONES 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		
31/12/2012	31/12/2013	
596	1,056	Impuca S.A.
18,061	3,502	Barbasell S.A.
460		
Pagos realizados		
Compensaciones y/o reembolsos		
(14,559)		
(14,559)		
596	4,558	

Cuentas por pagar:

Saldo al		
31/12/2012	31/12/2013	
30,000	736,689	Equidor S.A.
	135,891	Prosur S.A.
103,932	(103,932)	Macarmi S.A.
27,635	1,791	Prenel S.A.
161,567	740,438	
Saldo al	Compensaciones / reembolsos	Saldo al
		31/12/2013
		902,006

NELBACOR S.A.**P. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES DE LA COMPANHIA E IMPUESTO A LA RENTA:**

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 de		
2013	2012	
196,765	199,405	Utilidad Contable:
		Menos:
		Participación de los trabajadores en las utilidades
29,515	29,911	Amortización de pérdidas de años anteriores
42,258	21,307	Otras Rentas Exentas
	85,897	Mas:
1,782	1,631	Gastos no deducibles
		Utilidad Gravable:
126,774	63,921	Impuesto a la Renta causado
8,424	20,992	Saldo de impuesto a la renta
36,314	35,694	Anticipo Impuesto a la renta
		Menos:
26,763	27,639	Anticipo impuesto a la renta pagado
8,620	9,551	Retenciones en la fuente
931	(1,496)	Saldo a (favor) pagar

Q. CONTROL SOBRE 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 período 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.

Q. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA: (Continuación)

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los US\$6 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 Orgánica de Régimen Tributario Interno que entraron en vigencia desde el 1 de enero de 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.

R. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:

Mediante Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 14 de febrero de 2014, la Superintendencia de Compañías expidió las normas para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados de las compañías y otras entidades integrantes de los grupos económicos establecidos por el Servicio de Rentas Internas.

El segundo párrafo del artículo tercero, exceptúa de la mencionada consolidación a la información financiera de las personas naturales, las empresas del exterior, las personas jurídicas que no estén bajo el control de la Superintendencia de Compañías y aquellas empresas que hayan sido excluidas de los Grupos Económicos por el Servicio de Rentas Internas.

En vista que la Compañía si está considerada por el Servicio de Rentas Internas como Grupo Económico, si tiene que presentar estados financieros consolidados, según el artículo tercero de la Resolución indicada.

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 de 2013, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.

REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE
PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y
OTROS DELITOS PROVENIENTES DE ACTIVIDADES ILÍCITAS

SECCIÓN II



Accountants &
business advisers

**REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE
PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y
OTROS DELITOS**

PKF & Co.

A los Accionistas
NELBACOR S.A.
Guayaquil, Ecuador

1. Por disposición expresa de la Superintendencia de Compañías mediante Resolución SC.DSC.G.13.010 publicada en el Registro Oficial No. 112 de 30 de octubre del 2013, en la cual se establecieron mecanismos de prevención para prevenir el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos que deben aplicar las empresas de los sectores de venta de vehículos, construcción y sector inmobiliario. Según lo establecido en el artículo 38 de esta Resolución, en calidad de auditores externos, debemos verificar el cumplimiento de las políticas, procedimientos y mecanismos internos implementados por el sujeto obligado.

2. Las medidas dispuestas por la Superintendencia de Compañías incluyen nombrar un Oficial de Cumplimiento, definir políticas para conocer a los clientes y empleados, definir perfiles de riesgo, crear un código de ética, implementar un manual de prevención, entre otros. Como en todo proceso de implementación, el Organismo de control se ha establecido plazos los mismos que se detallan a continuación:

Plazo para cumplimiento	Procesos de Implementación
30 días	Designación de oficial de cumplimiento
60 días	Someter a calificación de la Superintendencia de Compañías al oficial de cumplimiento.
90 días	Definición de políticas, procedimientos y mecanismos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos.
120 días	Implementación de los procesos para el conocimiento del cliente (identificación, aceptación de clientes, debida diligencia reforzada, personas políticamente expuestas); del mercado (segmentación), del colaborador/empleado (levantamiento de información) y del corresponsal (levantamiento de información).
150 días	Procesos de monitoreo, definición de alertas, sistemas de análisis, reporte y software para la aplicación de la normativa.
180 días	Emisión del Código de Ética y del Manual para la prevención de lavado de activos y de financiamiento del terrorismo y otros delitos.

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

PKF & Co. • Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edificio Prisma Norte Piso 4 Of. 404 • Quito • Ecuador
Tel (593-2) 2263959 - 2263960 • Fax (593-2) 2256814

PKF & Co. Cia. Ltda. es una firma miembro de la red de firmas legalmente independientes PKF International Limited.

3. **NELBACOR S.A.**, Actualmente tiene como objeto social:

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

4. Mediante comunicación de 24 de junio de 2013, recibido por la Unidad de Análisis Financiero el 25 de junio de 2013, **NELBACOR S.A.**, envía la declaración juramentada relacionada con la confirmación que la empresa no se dedica de manera habitual a la inversión e intermediación inmobiliaria y la construcción. La Administración está en espera del pronunciamiento de la unidad de control, por lo cual no ha cumplido con las medidas detalladas en el párrafo 2 anterior.

5. Este informe tiene como único propósito lo mencionado en el primer párrafo y ha sido preparado exclusivamente para uso de la Superintendencia de Compañías y la Administración de la Compañía y no puede ser distribuido por ningún concepto a terceras personas o entidades.

21 de febrero de 2014
Guayaquil, Ecuador

J. K. F. 800

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

[Firma]