



Pannell Kerr Forster

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

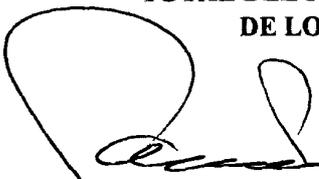
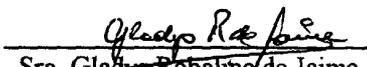
A los accionistas
Nelbacor S.A.
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos examinado los balances generales de **Nelbacor S.A.** al 31 de diciembre del 2004 y 2003, y los estados conexos de resultados, inversión de los accionistas y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas (Expresados en USDólares). Estos estados y sus notas explicativas son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros basándonos en nuestra auditoría.
2. Nuestros exámenes se efectuaron de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren de la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores importantes. La auditoría incluyó aquellas pruebas de los registros de contabilidad y otros procedimientos de auditoría que respaldan las transacciones registradas y su revelación en los estados financieros. La auditoría también incluyó la determinación del uso de los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y de las estimaciones importantes realizadas por la Gerencia, así como la evaluación en conjunto de la presentación de los estados financieros. Creemos que la auditoría efectuada establece bases razonables para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Nelbacor S.A.** al 31 de diciembre del 2004 y 2003, los resultados de sus operaciones, inversión de los accionistas y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con los principios de contabilidad descritos en la Nota B.

Pannell Kerr Forster

NELBACOR S.A.**BALANCES GENERALES**

(Expresados en USDólares)

	31 de diciembre del	
	2004	2003
<u>ACTIVO</u>		
ACTIVO CIRCULANTE:		
Efectivo (Nota C)	46,083.07	22,205.66
Documentos y cuentas por cobrar (Nota D)	210,998.46	292,050.69
Inventarios (Nota E)	2,952,856.71	34,872.03
Gastos pagados por anticipado	11,811.53	9,976.56
Proyectos en ejecución (Nota F)		7,861,289.41
TOTAL DEL ACTIVO CIRCULANTE	3,221,749.77	8,220,394.35
ACTIVOS FIJOS (Nota G)	3,228,797.30	1,242,523.01
OTROS ACTIVOS (Nota H)	318,517.86	96,894.51
TOTAL DEL ACTIVO	6,769,064.93	9,559,811.87
<u>PASIVO E INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS</u>		
PASIVO CIRCULANTE:		
Ingresos diferidos (Nota I)	60,513.09	11,857.14
Documentos y cuentas por pagar (Nota J)	507,575.85	53,601.95
Gastos acumulados por pagar (Nota K)		577.35
Impuesto a la renta	631.02	631.02
Porción corriente del pasivo a largo plazo (Nota L)	59,044.18	250,565.72
TOTAL DEL PASIVO CIRCULANTE	627,764.14	317,233.18
PASIVO A LARGO PLAZO (Nota L)		2,182,426.33
INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS (Nota M)		
Acciones comunes	778,120.00	778,120.00
Reserva de capital	5,054,151.88	5,514,151.88
Reservas	815,922.67	1,216,961.21
Resultados acumulados	(506,893.76)	(449,080.73)
TOTAL DE INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS	6,141,300.79	7,060,152.36
TOTAL DEL PASIVO E INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS	6,769,064.93	9,559,811.87
		
Ing. Ricardo Palau Presidente Ejecutivo	Sra. Gladys Robalino de Jaime Contadora	

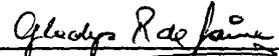
Vea notas a los estados financieros

NELBACOR S.A.**ESTADOS DE RESULTADOS**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados el	
	31 de diciembre del	
	2004	2003
INGRESOS:		
Venta de membresías	210,001.16	273,553.23
Ventas de marinería	291,573.59	210,862.90
Otras Ventas	85.19	3,456.71
Intereses ganados	338.13	1,256.51
Otros ingresos (Nota N)		302,000.00
	<u>501,998.07</u>	<u>791,129.35</u>
COSTOS Y GASTOS:		
Costo de marinería	251,336.43	218,043.54
Planta de osmosis	203.30	260.00
Costo diferido: Proyectos	15,500.00	27,125.00
Gastos de venta	90,738.42	66,805.39
Gastos de administración (Nota O)	140,035.30	136,786.60
Gastos financieros y otros egresos (Nota P)	50,087.55	417,736.75
	<u>547,901.00</u>	<u>866,757.28</u>
PERDIDA DEL EJERCICIO	<u>(45,902.93)</u>	<u>(75,627.93)</u>


 Ing. Ricardo Palau
 Presidente Ejecutivo


 Sra. Gladys Robalino de Jaime
 Contadora

Vea notas a los estados financieros

NELBACOR S.A.

ESTADOS DE INVERSION DE LOS ACCIONISTAS

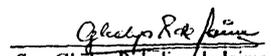
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003

(Expresados en USDólares)

	Acciones comunes	Reserva de capital	Reservas			Resultados acumulados	
			Especial por avalúo	Legal	Facultativa		Total
Saldo al 1 de enero del 2003	778,120.00	5,514,151.88	1,192,424.19	2,454.00	22,083.20	1,216,961.39	(345,622.16)
Pérdida del ejercicio							(75,627.93)
Reversión ventas del 2002							(27,830.64)
Saldo al 31 de diciembre del 2003	778,120.00	5,514,151.88	1,192,424.19	2,454.00	22,083.20	1,216,961.39	(449,080.73)
Pérdida del ejercicio							(45,902.93)
Reversión ventas del 1999		(460,000.00)					
Reversión de avalúo año 1999			(401,038.72)			(401,038.72)	
Reversión de avalúo años anteriores							(11,910.10)
Saldo al 31 de diciembre del 2004	<u>778,120.00</u>	<u>5,054,151.88</u>	<u>791,385.47</u>	<u>2,454.00</u>	<u>22,083.20</u>	<u>815,922.67</u>	<u>(506,893.76)</u>



Ing. Ricardo Palau
Presidente Ejecutivo



Sra. Gladys Robalino de Jaime
Contadora

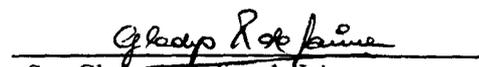
Vea notas a los estados financieros

NELBACOR S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**
(Expresados en USDólares)

	Años terminados el 31 de diciembre del	
	2004	2003
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes	613,166.01	605,570.06
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(280,839.18)	(431,597.61)
Otros ingresos	85.19	305,456.71
Intereses ganados	338.13	1,256.51
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	<u>332,750.15</u>	<u>480,685.67</u>
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Proyectos en ejecución ventas de membresías	15,500.00	27,125.00
Proyectos en ejecución adiciones		(3,500.00)
Adquisición de activos fijos	(34,145.99)	(7,192.47)
Efectivo neto proveniente de (usado en) las actividades de inversión	<u>(18,645.99)</u>	<u>16,432.53</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Aumento neto del pasivo a largo plazo		74,704.28
Pagos accionista		(16,500.00)
Cancelación de intereses	(39,661.03)	(50,891.09)
Cancelación de pasivos	(250,565.72)	(503,132.14)
Efectivo neto usado en las actividades de financiamiento	<u>(290,226.75)</u>	<u>(495,818.95)</u>
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO	23,877.41	1,299.25
Saldo del efectivo al inicio del año	<u>22,205.66</u>	<u>20,906.41</u>
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>46,083.07</u>	<u>22,205.66</u>



Ing. Ricardo Palau
Presidente Ejecutivo



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	
	2004	2003
CONCILIACIÓN DE LA PERDIDA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
PERDIDA NETA	(45,902.93)	(75,627.93)
Transacciones que no representan desembolsos de efectivo:		
Amortización diferencial cambiario y otros	86.49	326,953.74
Depreciación	25,625.54	23,307.34
Provisión para cuentas incobrables	58,894.58	32,359.00
Provisión pago de intereses		23,036.01
Ventas y bajas de activos fijos	898.72	
Provisión por honorarios	2,812.72	6,766.56
Provisión por pagos Superintendencia de Compañías	3,894.75	4,093.77
Reembolso de gastos		(302,000.00)
	<u>46,309.87</u>	<u>38,888.49</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
Aumento y disminución en:		
Documentos y cuentas por cobrar	22,157.65	451,439.16
Inventarios	(9,917.41)	(7,269.81)
Gastos pagados por anticipado	(1,834.97)	(1,290.32)
Ingresos diferidos	48,655.95	(277.77)
Documentos y cuentas por pagar	227,379.06	(14,362.32)
Gastos acumulados por pagar		13,558.24
	<u>286,440.28</u>	<u>441,797.18</u>
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE USADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>332,750.15</u>	<u>480,685.67</u>



Ing. Ricardo Palau
Presidente Ejecutivo



Sra. 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 DEL 2004 Y 2003**

(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.

Mediante 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. Traslado 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 tiene como negocio principal la venta de títulos de membresía de "Puerto Lucia Yacht Club". Además presta servicios de marinería en el club.

Al 31 de diciembre del 2004 se transfirió un terreno y otros activos construidos para "Puerto Lucia Yacht Club" por US\$5,244,388.48, con lo que se concluye la ejecución del proyecto conforme a convenio firmado el 20 de diciembre de 1993.

B. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:

La Compañía mantiene sus registros contables en USDólares a partir del 1 de abril del 2000 y de acuerdo con los principios contables del Ecuador, que son los mismos utilizados en la preparación de los estados financieros. A continuación mencionamos los principios contables más importantes que se han utilizado:

Los inventarios de herramientas, materiales y otros están valorados al costo promedio. El valor de estos inventarios no es mayor que el de mercado. Para los inventarios de membresías se mantienen registrados al costo de transferencia de los costos acumulados en los Proyectos en Ejecución.

Proyectos en ejecución: Hasta el 2003 se encontraban contabilizados y valorados al costo acumulado de construcción más los intereses de financiamiento, gastos administrativos y la corrección monetaria, efectuada de acuerdo a decretos gubernamentales vigentes, con el objeto de reflejar los cambios en el poder adquisitivo de la moneda nacional. A partir de 1998 se registra las ventas en resultados y sus respectivos costos amortizados.

Este método se basa en el concepto de "realización" del ingreso, puesto que los títulos tienen un valor "cero" y sólo se realizan cuando se venden. Hasta el 31 de diciembre de 1997, el valor de la venta se abonó al costo del Proyecto.

NELBACOR S.A.**B. RESUMEN DE LAS POLITICAS 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>
Maquinaria y equipo	10
Muebles y enseres	10
Estación de radio	10
Equipo de comunicación	10
Equipo de computación	3
Instalaciones	5
Herramientas parrilla	10

Los ingresos y gastos se contabilizan por el método devengado. Los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan. Los intereses por mora son contabilizados por el método de caja.

Ingresos diferidos. A partir de enero del 2002 se registran en el pasivo los contratos por alquileres provenientes de la marinería de Puerto Lucia Yacht Club, 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. EFECTIVO:

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

		<u>31 de diciembre del</u>	
		<u>2004</u>	<u>2003</u>
Caja		510.00	680.00
Bancos	(1)	45,573.07	21,525.66
		<u>46,083.07</u>	<u>22,205.66</u>

(1) Corresponde a los saldos que mantiene la Compañía en cuentas corrientes de bancos locales.

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

		31 de diciembre del	
		2004	2003
Cientes	(1)	204,481.94	316,073.20
Varios deudores		6,845.47	8,665.44
		211,327.41	324,738.64
Menos provisión para cuentas incobrables	(2)	(328.95)	(32,687.95)
		210,998.46	292,050.69

(1) Incluye US\$109,489.34 por cobrar a los socios por la compra de títulos de membresía de Puerto Lucía Yacht Club. (En el 2002 fue US\$218,716.85).

(2) El movimiento de la provisión es el siguiente:

Saldo al 1 de enero del 2004	(32,687.95)
(+) Provisión	(58,894.58)
(-) Castigos	91,253.58
Saldo al 31 de diciembre del 2004	(328.95)

E. INVENTARIOS:

		31 de diciembre del	
		2004	2003
Bodega de materiales		18,156.42	18,284.35
Bodega de combustible y lubricantes		24,083.02	11,594.06
Bodega de ósmosis		548.78	548.78
Depósitos de importaciones	(1)	2,001.22	4,444.84
Títulos de membresía	(2)	2,908,067.27	
		2,952,856.71	34,872.03

(1) Corresponde a los pagos efectuados para iniciar la importación de repuestos para maquinarias de la compañía.

(2) Corresponde a la transferencia de 2,018 los títulos de membresía que serán vendidos en períodos financieros futuros. El movimiento es el siguiente:

	No. Membresías	Valor Unitario	Valor Total
Saldo inicial			
Transferencia de obras en ejecución	2,018.00	2,598.80	5,244,388.47
Transferencia Inmobiliaria Nelbacor	(683.00)	2,598.80	(1,774,980.40)
Transferencia Predialpa	(216.00)	2,598.80	(561,340.80)
Saldo final	1,119.00	2,598.80	2,908,067.27

F. PROYECTOS EN EJECUCION:

		31 de diciembre del	
		2004	2003
Construcciones en ejecución	(1)		8,840,797.76
Anticipos de socios y costos aplicables	(2)		(979,508.35)
			7,861,289.41

NELBACOR S.A.**F. PROYECTOS EN EJECUCION (Continuación):**

- (1) Representan los costos directos, indirectos y financieros desembolsados para la ejecución del Proyecto recreacional turístico "Puerto Lucía Yacht Club". Este saldo se amortizará con cargo a costos en la medida en que Nelbacor S.A. venda las membresías del Club. Según las proyecciones de las ventas estimadas, esas se generarán durante varios períodos financieros. Para el año 2003 se incrementó en US\$3,500.00 correspondiente a estudios de impacto ambiental por la ampliación del rompeolas, que es parte de la obra ya concluida.
- (2) Corresponden a la venta de títulos membresías del Club.

Al 31 de diciembre del 2004 las transferencias y ajustes realizados en estas cuentas fueron los siguientes:

Venta de membresías	(3)	15,500.00
Reversión de avalúos		401,038.72
Transferencias a Puerto Lucia Yacht Club	(4)	4,227,354.76
Transferencias a activos fijos	(5)	2,995,686.09
Transferencias a otros activos		<u>221,709.84</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2003		<u>7,861,289.41</u>

- (3) Corresponde al costo de venta de cuatro membresías, la administración ha determinado un costo de US\$3,875.00 por cada una, hasta antes de efectuar la transferencia definitiva de la obra.
- (4) Corresponde a la última transferencia de los activos construidos para formar el complejo turístico de su relacionada Puerto Lucia Yacht Club, la cual entregó a la compañía 2,500 títulos de membresías en remuneración por la obra ejecutada.
- (5) Corresponde a la transferencia a activos fijo que forman parte de las áreas donde se desarrollan las actividades operativas del negocio de la Compañía (Marinería). Ver Nota G.

G. ACTIVOS FIJOS:

	Saldo al 31-dic-03	Adiciones	Ventas y/o Bajas	Transf. PLYC	Transf. Prov. Ejec.	Saldo al 31-dic-04
Terrenos	1,017,033.53			(1,017,033.53)	2,214,038.01	2,214,038.01
Edificios					766,461.09	766,461.09
Maquinarias y equipos	309,460.00	5,705.99			15,186.99	330,352.98
Estación y radio	3,086.38					3,086.38
Muebles y enseres	2,598.18	18,999.78				21,597.96
Equipo de comunicación	460.60	190.00				650.60
Equipo de computación	11,810.66	1,203.50	(5,246.70)			7,767.46
Instalaciones	43,576.06	2,990.72	(957.84)			45,608.94
Otros activos fijos	1,437.06					1,437.06
Herramientas parrilla	5,068.71	3,056.00				8,124.71
Vehículos		2,000.00				2,000.00
	<u>1,394,531.18</u>	<u>34,145.99</u>	<u>(6,204.54)</u>	<u>(1,017,033.53)</u>	<u>(2)</u> 2,995,686.09	<u>3,401,125.19</u>
Depreciación acumulada	<u>(152,008.17)</u>	<u>(25,625.54)</u>	<u>5,305.82</u>			<u>(172,327.89)</u>
	<u>1,242,523.01</u>	<u>8,520.45</u>	<u>(898.72)</u>	<u>(1,017,033.53)</u>	<u>2,995,686.09</u>	<u>3,228,797.30</u>

NELBACOR S.A.**G. ACTIVOS FIJOS (Continuación):**

- (1) Corresponde a la transferencia del lote No. 29 donde se construyo para formar el complejo turístico de su relacionada Puerto Lucia Yacht Club, la cual entregó a la compañía 2,500 títulos de membresías en remuneración por la obra ejecutada.
- (2) Corresponde a la transferencia a activos fijo que forman parte de las áreas donde se desarrollan las actividades operativas del negocio de la Compañía (Marinería). Ver Nota F.

H. OTROS ACTIVOS:

	<u>31 de diciembre del</u>	
	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Promoción y publicidad – marinería		86.49
Planta Osmosis	(1) 318,517.86	96,808.02
	<u>318,517.86</u>	<u>96,894.51</u>

- (1) Corresponde a transferencia efectuada el 31 de mayo del 2001 del rubro de activo fijo, por encontrarse paralizada ésta maquinaria. Al 31 de diciembre del 2004 se transfirieron US\$221,709.84 desde Proyectos en Ejecución que correspondían a los costos de la edificación realizada para instalar la planta.

I. INGRESOS DIFERIDOS:

Representan el saldo de los contratos de arrendamiento de la marinería de Puerto Lucia Yacht Club, que a continuación detallamos:

	<u>31 de diciembre del</u>	
	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Fondeaderos	51,072.66	5,427.12
Espacios en tierra	8,499.01	5,139.28
Casilleros	364.67	365.39
Parrillas	576.75	925.35
	<u>60,513.09</u>	<u>11,857.14</u>

El efecto de esta práctica es la disminución de los ingresos en US\$60,513.09, pendientes por devengar hasta el año 2014. (En el 2003 fue US\$11,857.14).

J. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:

	<u>31 de diciembre del</u>	
	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Proveedores	(1) 13,699.84	19,467.07
Préstamos de accionistas	(2) 479,030.81	24,674.63
Anticipos de clientes	2,426.67	3,371.22
Provisiones por pagar	4,151.93	1,416.54
Proveedores de marinería	7,713.14	4,119.03
Fondos de garantía	553.46	553.46
	<u>507,575.85</u>	<u>53,601.95</u>

- (1) Incluye US\$2,812.72 de provisión por pago de honorarios a funcionarios de la Compañía y US\$3,894.75 por Convenio de pago a la Superintendencia de Compañías. (En el 2003 fue US\$6,766.56 y US\$4,093.77).

- (2) El saldo de esta cuenta no tiene fecha de vencimiento ni generan intereses. A diciembre 31 del 2004 incluye US\$460,000 por la devolución de una compra de fondeaderos y espacios en tierra.

NELBACOR S.A.**K. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR:**

En el 2003 correspondía a intereses acumulados por pagar a la Corporación Andina de Fomento. (Ver Nota L).

L. PASIVO A LARGO PLAZO:

	<u>31 de diciembre del</u>	
	<u>2004</u>	<u>2003</u>
<u>Corporación Andina de Fomento (CAF)</u>		
Representa el saldo del Préstamo efectuado el 19 de diciembre de 1994. La Empresa suscribió un contrato por US\$4,954,000 para financiar la ejecución del Proyecto Turístico Puerto Lucía. Esta deuda tiene vencimientos semestrales hasta junio del 2004.		
Compañías relacionadas	59,044.18	(1) 250,565.72 (2) 2,182,426.33
	59,044.18	2,432,992.05
Menos: Porción corriente	(59,044.18)	(250,565.72)
	<u>59,044.18</u>	<u>2,182,426.33</u>

(1) Los intereses se pagarán a partir del primer semestre, en los siguientes porcentajes:

- Libor más 5.85% por los préstamos garantizados con garantías reales.
- 2% anual adicional en caso de mora en los pagos.

Para garantizar estas obligaciones, se entregó a la Corporación una hipoteca abierta sobre algunos lotes de terrenos y departamentos de propiedad de Inmobiliaria Nelbacor S.A. y Predialpa S.A., respectivamente.

(2) En el 2003 incluía principalmente US\$1,122,930.22 correspondiente al Contrato de Mutuo firmado el 31 de octubre del 2001 suscrito a favor de Inmobiliaria Nelbacor S.A., a 8 años plazo, con el 2% de interés anual. (Ver Nota Q).

M. INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS:

Acciones comunes: Representa 778.120 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 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.

NELBACOR S.A.**M. INVERSION DE LOS ACCIONISTAS** (Continuación)**Reservas:**• **Reserva especial por avalúo:**

		31 de diciembre del	
		2004	2003
Valuación del Hotel y Club de Playas	(1)		401,038.54
Valuación de terrenos	(2)	791,385.65	791,385.65
		<u>791,385.65</u>	<u>1,192,424.19</u>

(1) Corresponde al avalúo comercial realizado el 27 de mayo de 1999 por el Ing. Civil Gerald Leuschner de la edificación compuesta por el Hotel y Club de Playas así como sus obras complementarias ubicadas en el lote No. 29, el cual tiene 1.728 m2 de construcción, reversado a diciembre 31 del 2004

(2) (2) Corresponde al avalúo comercial de los terrenos realizado por el Ing. Civil Gerald Leuschner del lote # 29 de 1.783,22 m2 a US\$529 por m2.

- **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.

Resultados acumulados y Reserva facultativa: El saldo de estas cuentas 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.

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

N. OTROS INGRESOS:

Corresponde al reembolso de gastos facturados en diciembre 31 del 2003, a su relacionada Equidor S. A.

O. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN:

		31 de diciembre del	
		2004	2003
Mano de obra		7,759.34	8,050.08
Gastos generales	(1)	131,764.61	128,592.58
Mantenimiento		511.35	143.94
		<u>140,035.30</u>	<u>136,786.60</u>

(1) Incluye principalmente:

	2004	2003
Provisión de cuentas incobrables	58,894.58	68,085.70
Contribuciones e impuestos	24,614.86	17,601.33
Honorarios y gastos legales	24,988.44	19,312.96

NELBACOR S.A.**P. GASTOS FINANCIEROS Y OTROS EGRESOS:**

	<u>31 de diciembre del</u>	
	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Intereses bancarios	39,661.03	74,035.27
Otros	10,426.52	17,251.93
Amortización del diferencial cambiario		326,449.55
	<u>50,087.55</u>	<u>417,736.75</u>

Q. 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 las transacciones con partes relacionadas al 31 de diciembre del 2004:

	<u>Cuentas por pagar a largo plazo</u>
Inmobiliaria Nelbacor S.A.	687.94
Barbaseti S.A.	2,655.90
Equidor S.A.	49,698.69
Estomar S.A.	1,352.04
Gozmar S.A.	882.95
Macarmi S.A.	2,385.92
Predialpa S.A.	167.62
Prosur S.A.	166.36
Vacionar S.A.	1,046.76
	<u>59,044.18</u>

SalDOS originados en años anteriores por transferencia y compensación de deudas, no tienen fecha de vencimiento definida y no generan intereses.

R. CONVENIO DE CONSTRUCCION:

Al 31 de diciembre de 1998 Nelbacor S.A. ejecutó de acuerdo al Convenio, el Proyecto Puerto Lucía Yacht Club que tuvo como finalidad la construcción de una "Marina recreacional" en Salinas en una 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 la 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. A la fecha de presentación de los estados financieros no se ha firmado el acta de entrega - recepción de la obra ejecutada.

S. CONTRATACIÓN DE EMPLEADOS:

Detalle de valores pagados por concepto de servicios de personal para las diferentes áreas de la Empresa:

	<u>31 de diciembre del</u>	
	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Ventas	20,050.72	18,077.16
Marinería	45,632.28	45,581.88
Administración	7,759.34	8,050.08
	<u>73,442.34</u>	<u>71,709.12</u>

Estos valores fueron cancelados a la compañía Superservi S.A. desde Septiembre del 2004, proporciono el servicio de administración del personal (En el 2003 fue a las siguientes empresas: Cantomar, Gozmar, Vaciomar, Estomar y Macarmi).

NELBACOR S.A.**T. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA – EJERCICIO 2005:**

Con fecha 31 de diciembre del 2004, se publicó en el Registro Oficial Suplemento No. 494 la Reforma al Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario y sus Reformas. El mencionado Decreto pretende eliminar los diversos mecanismos utilizados por las empresas, dentro del derecho tributario internacional, para transferir beneficios mediante la asignación de precios en las transacciones con partes relacionadas de manera que afecten la correcta determinación de los beneficios tributables. Este Decreto se aplicará desde el ejercicio fiscal 2005 y de su cumplimiento se encargará el Servicio de Rentas Internas.

U. 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 2004, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.