

NELBACOR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(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. 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 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.

Como se detalla en las Notas J y N, durante el 2008 la Compañía disminuyó su capital y absorbió a la relacionada Constructora YALUSA S.A.

B. RESUMEN DE LAS POLITICAS 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. Estos ajustes se comentan en la Nota R.

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

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF): El marco conceptual que utilizó la Compañía desde el período 2010 hacia atrás, se basaba en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), que eran la traducción de las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), vigentes en el año 1999, consecuentemente, las prácticas contables que utilizó la Compañía, eran compatibles con las NIC (ahora NIIF) del año 1999. Los estados financieros emitidos al 31 de diciembre del 2011, han sido preparados sobre la base de las NIIFs.

Consecuentemente, los estados financieros cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera aplicables a los períodos que inician el 1 de enero del 2011, como se describen en estas políticas contables. En la preparación de los estados financieros, la Compañía adoptó como período de transición, las transacciones registradas desde el 1 de enero del 2010.

En la Nota R se describe el principal ajuste registrado el 1 de enero del 2011 y que sirven para reeditar los estados financieros previamente publicados, con corte al 31 de diciembre del 2010.

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.

Proyectos en ejecución: Se encuentran contabilizados y valorados al costo acumulado de construcción. Actualmente estas obras son menores.

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

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

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>2011</u>	<u>2010</u>
Caja	550.00	550.00
Bancos	(1) 146,714.64	162,343.33
	<u>147,264.64</u>	<u>162,893.33</u>

(1) Corresponde a los saldos que se mantienen en bancos locales US\$134,455.44 y del extranjero US\$12,259.23 (En el 2010 US\$137,343.25 y US\$25,000.08, respectivamente).

D. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Clientes	(1) 203,855.33	302,751.78
Varios deudores	27,751.06	9,452.45
Compañías relacionadas (Nota O)	3,855.72	86,361.40
	235,462.11	398,565.63
	<u>(4,916.40)</u>	<u>(4,038.49)</u>
	<u>230,545.71</u>	<u>394,527.14</u>

(1) En el año 2011 incluye US\$125,615.08 por cobrar a los socios por la compra de títulos de membresías de Puerto Lucía Yacht Club. (En el 2010 fue US\$149,629.43).

E. INVENTARIOS:

	Al 31 de diciembre del	
	2011	2010
Bodega de materiales	64,999.32	24,152.75
Bodega de combustibles y lubricantes	3,919.97	31,290.02
Inventario de Amoblamiento Bodega lote 9		1,079.08
Bodega de ósmosis		548.78
Títulos de membrecías	4,538,081.70	4,546,362.33
Provisión de inventario	(1) <u>(3,123,895.92)</u>	<u>(3,129,596.46)</u>
	<u>1,483,105.07</u>	<u>1,473,836.50</u>

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

Ajuste valor neto realizable al 1 de enero de 2011	3,129,596.46
Ajustes por venta de membrecías	(17,101.62)
Ajustes por devoluciones de membrecías	11,401.08
Saldo al 31 de diciembre de 2011	<u>3,123,895.92</u>

F. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

	Al 31 de diciembre del	
	2011	2010
Impuestos anticipados	956.76	2,734.91
Seguros Pagados por Anticipado		3,292.86
Publicidad y promoción		500.02
	<u>956.76</u>	<u>6,527.79</u>

G. ACTIVOS FIJOS:

	Saldo al	Adiciones	Saldo al
	01/01/2011		31/12/2011
Terrenos e infraestructura	2,165,884.01		2,165,884.01
Edificios	1,163,845.51		1,163,845.51
Maquinarias y equipos	474,643.24	3,120.30	477,763.54
Muebles y enseres	21,467.32	277.07	21,744.39
Equipo de computación	13,068.63	4,333.00	17,401.63
Instalaciones	49,185.13		49,185.13
Otros activos fijos	6,854.26		6,854.26
Vehículos	2,000.00		2,000.00
	<u>3,896,948.10</u>	<u>7,730.37</u>	<u>3,904,678.47</u>
Depreciación acumulada	<u>(664,603.02)</u>	<u>(117,493.66)</u>	<u>(782,096.68)</u>
	<u>3,232,345.08</u>	<u>(109,763.29)</u>	<u>3,122,581.79</u>

H. PROYECTOS:

Corresponde principalmente US\$42,439.30 por trabajos de reforzamiento escollera (En el 2010, US\$46,173.22 por trabajos de estabilización al talud del canal en el lote 30).

I. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES:

	Al 31 de diciembre del	
	2011	2010
Inversiones	801.00	801.00
Inventario de acciones a largo plazo	494,109.27	496,870.20
Inventario disponible para la venta	10,000.00	10,000.00
	<u>504,910.27</u>	<u>507,671.20</u>

J. OBLIGACIONES BANCARIAS:

Corresponde a operaciones de crédito mantenidas con Produbanco S.A. por US\$5,473.32 al 9.84% y vencimiento en enero de 2012 (En el 2010 US\$143,958.11 al 11.23% interés y vencimiento en septiembre del 2011 en Banco de Machala S.A.).

K. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:

	Al 31 de diciembre del	
	2011	2010
Proveedores	52,378.89	58,869.13
Anticipos de clientes	14,725.22	12,957.05
Impuesto al valor agregado por pagar y retención en la fuente	10,329.16	
Beneficios sociales	16,498.48	12,517.04
Impuesto a la Renta por pagar		4,931.33
Compañías relacionadas (Ver Nota O)	438,895.16	186,639.62
Participación Trabajadores en las utilidades	17,946.53	15,588.71
Otros por pagar	3,753.28	5,222.10
	<u>554,526.72</u>	<u>296,724.98</u>

L. PASIVO A LARGO PLAZO:

	Al 31 de diciembre del	
	2011	2010
Accionistas	(1) 3,768,444.92	4,271,970.73
Diferidos	11,401.78	17,744.35
Provisión jubilación patronal	53,577.13	44,640.27
Provisión desahucio	12,302.76	9,406.09
	<u>3,845,726.59</u>	<u>4,343,761.44</u>
Porción Corriente	<u>(1,250,000.00)</u>	<u>(4,271,970.73)</u>
	<u>2,595,726.59</u>	<u>71,790.71</u>

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

M. INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS:

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.

N. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN:

	Al 31 de diciembre del	
	2011	2010
Mano de obra	18,843.74	15,273.20
Gastos generales	(1) 100,733.84	103,957.50
Mantenimiento	6,374.07	4,188.41
	<u>125,951.65</u>	<u>123,419.11</u>

(1) Incluye principalmente US\$16,743.68 en contribuciones e impuestos y US\$35,916.04 en honorarios.

O. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS:

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

O. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS: (Continuación)

Cuentas por cobrar:

	<u>Saldo al 31/12/2010</u>	<u>Cobros/ Pagos realizados</u>	<u>Compensaciones y/o reembolsos</u>	<u>Ventas</u>	<u>Saldo al 31/12/11</u>
Equivia S.A	1,092.82		(1,092.82)		
Carolpuerto S.A	17,674.98	9,395.25	(27,070.23)		
Puertocarol S.A	1,671.92	563.78	(2,235.70)		
Credimar S.A	18,506.06	3,207.86	(21,713.92)		
Megacondos S.A	58.11	9.18	(67.29)		
Puerto Lucía Yacht Club	47,333.89	(46,361.29)	(205.38)	3,088.50	3,855.72
Berenice S.A	23.62	3.17	(26.79)		
	<u>86,361.40</u>	<u>(33,182.05)</u>	<u>(52,412.13)</u>	<u>3,088.50</u>	<u>3,855.72</u>

Cuentas por pagar:

	<u>Saldo al 31/12/2010</u>	<u>Compras/ Ventas</u>	<u>Pagos realizados</u>	<u>Compensaciones / reembolsos</u>	<u>Saldo al 31/12/2011</u>
Barbaseti S.A.	39,069.87	5,089.95	(44,159.82)		
Equidor S.A.	6,398.80	70,046.75	255,943.68	86,050.78	278,346.51
Prosur S.A	10,836.83	(11,710.29)		6,394.62	5,521.16
Inmobiliaria Macarmi Administradora	103,932.29				103,932.29
Prenel S.A.	25,203.91	44,832.37	(26,934.31)	7,182.26	50,284.23
Desimar S.A.	1,197.92	74,051.75	(67,256.44)	(7,182.26)	810.97
	<u>186,639.62</u>	<u>182,310.53</u>	<u>117,593.11</u>	<u>92,445.40</u>	<u>438,895.16</u>

P. CONVENIO DE CONSTRUCCION:

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 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, El 22 de diciembre del 2004 se firmó el acta de entrega - recepción de la obra ejecutada.

Q. IMPUESTO A LA RENTA:

La provisión se calcula aplicando la tasa del 24% (25% en el 2010) sobre la utilidad tributable anual. Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 el cálculo fue como sigue:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Utilidad Contable:	119,643.51	100,819.77
Menos:		
Participación de los trabajadores en las utilidades	17,946.53	15,122.97
Amortización de pérdidas de años anteriores	26,738.58	26,347.98
Mas:		
Gastos no deducibles	5,257.59	19,695.11
Utilidad Gravable:	80,215.99	79,043.93
Impuesto a la Renta 24% (25% en el 2010)	19,251.84	19,760.90
Saldo de impuesto a la renta	34,497.17	35,314.19
Impuesto a la renta	53,749.01	55,075.07
Menos:		
Anticipo impuesto a la renta pagado	46,651.08	43,676.82
Retenciones en la fuente	8,054.69	7,097.94
Saldo a (favor) pagar	<u>(956.76)</u>	<u>4,300.31</u>

R. IMPLEMENTACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF:

El 21 de agosto del 2006, mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 06.Q.IC1.004, se exige la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera a partir del año 2009, a las compañías y entidades sujetas al control y vigilancia de la referida Superintendencia. El 20 de noviembre del 2008, con Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSC, se estableció el cronograma para la adopción del cuerpo de Normas Internacionales de Información Financiera, en reemplazo de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, el que comenzó en el año 2010 y concluye en el 2012.

A partir del 1 de enero del 2011 la Compañía adopta las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF".

Conforme lo exigido por la Superintendencia de Compañías, la información contenida al 1 de enero del 2011 se presenta ajustada para efectos comparativos con la información al 31 de diciembre del 2011. El efecto de esta disposición frente a los requerimientos de NIIF 1, no afectan la presentación razonable de los estados financieros.

Los principales criterios adoptados en el periodo de transición son los siguientes:

- Las propiedades, terrenos, edificios, maquinarias y equipos no se han revaluado.
- Se efectuó una revisión de las cuentas contables y se ajustaron a su valor razonable.

A continuación los ajustes efectuados:

	Saldo NEC 31-12-2010	Ajustes NIIFs	Saldo NIIF 01-01-2011
<u>ACTIVO</u>			
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo	162,893.33		162,893.33
Documentos y cuentas por cobrar	390,654.12	3,873.02	394,527.14
Inventarios	5,099,352.73	(3,625,516.23)	1,473,836.50
Gastos pagados por anticipado	6,527.79		6,527.79
TOTAL DEL ACTIVO CIRCULANTE	5,660,228.97	(3,622,444.21)	2,037,784.76
ACTIVOS FIJOS	3,218,947.49	13,397.59	3,232,345.08
PROYECTOS	77,712.47		77,712.47
OTROS ACTIVOS E INVERSIONES	123,675.57	383,995.63	507,671.20
TOTAL DEL ACTIVO	9,079,763.50	(3,224,249.99)	5,855,513.51
<u>PASIVO E INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS</u>			
PASIVO CIRCULANTE:			
Obligaciones bancarias	143,958.41		143,958.41
Documentos y cuentas por pagar	385,661.74	88,936.76	296,724.98
Porción corriente del pasivo a largo plazo	4,271,970.73		4,271,970.73
TOTAL DEL PASIVO CIRCULANTE	4,801,590.88	88,936.76	4,712,654.12
DIFERIDOS A CORTO PLAZO	14,628.60		14,628.60
PASIVO A LARGO PLAZO	74,079.03	(2,258.32)	71,790.71
INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS			
Acciones comunes	632,808.00		632,808.00
Reserva de capital	3,461,943.37		3,461,943.37
Reserva legal	8,597.70		8,597.70
Reserva facultativa	26,492.80		26,492.80
Resultados acumulados	59,623.12	(3,133,024.91)	(3,073,401.79)
TOTAL DE INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS	4,189,464.99	(3,133,024.91)	1,056,440.08
TOTAL DEL PASIVO E INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS	9,079,763.50	(3,224,249.99)	5,855,513.51