



PAEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.
Contadores Públicos

108795

MARINA D'OR GUAYAS S.A.
ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008



CONTENIDO:

Informe de los Auditores Independientes
Balances Generales
Estados de Resultados
Estados de Evolución del Patrimonio
Estados de Flujos de Efectivo
Políticas de Contabilidad y Notas a los Estados Financieros

ABREVIATURAS USADAS

US\$. Dólares Estadounidenses



PAEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.
Contadores Públicos

Informe de los Auditores Independientes

Julio 12 del 2010

A los Señores Accionistas y Junta Directiva de
Marina D'or Guayas S.A.
Guayaquil - Ecuador

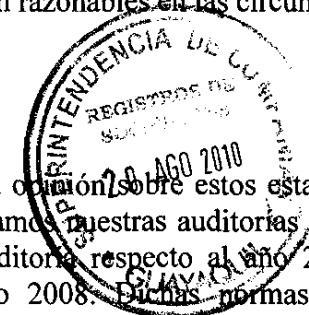
1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de MARINA D'OR GUAYAS S.A. que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2009 y 2008, los correspondientes Estado de Resultados, de Evolución del Patrimonio y de Flujos de Efectivo por los años terminados en esas fechas, el resumen de las políticas de contabilidad significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

2. La administración de la compañía es responsable de la preparación y presentación de estos estados financieros de acuerdo con las normas ecuatorianas de contabilidad. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error, seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestras auditorías, efectuamos nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría respecto al año 2009 y Normas Ecuatorianas de Auditoría para el año 2008. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.



Guayaquil:

Junín 203 y Panamá
Edificio Teófilo Bucaram 4to. piso
Telf.: 2305169 - 2304762 • Telefax: 2304983 • Cel.: 098-452649
Casilla: 09-01-16219
Email: pfccontad@easynet.net.ec

Quito:

Av. Brasil N 4038 y Charles Darwin ,
Edificio Kaufer 4to piso oficina 9
Telf.: 023318022 - 023317454 - Cel.: 099-666108
Email: pfcontadores@cablemodem.com.ec
lapaez@cablemodem.com.ec. Casilla: 17-21-745



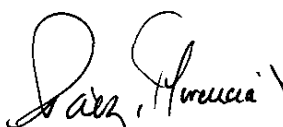
PAEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.
Contadores Públicos

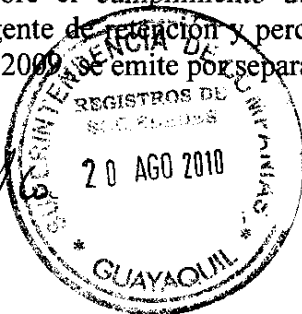
Una auditoría incluye aplicar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación de los estados financieros en conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

4. En nuestra opinión los estados financieros que se acompañan, presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de MARINA D'OR GUAYAS S.A., al 31 de Diciembre del 2009 y 2008, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio, y sus flujos de efectivo por los años terminados en estas fechas, de conformidad con normas y prácticas de contabilidad establecidas en el Ecuador.
5. Al 31 de diciembre del 2009, mediante resolución de la Superintendencia de Compañías N° 06.Q.ICI.-003 del 21 de agosto del 2006, publicada en el registro oficial N° 348 del 4 de septiembre del mismo año, se decide adoptar las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento "NIAA" para ser aplicadas obligatoriamente en las auditorías realizadas a empresas ecuatorianas a partir del 1 de enero del 2009.
6. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2009, se emite por separado.


SC/RNAE No.434




William Florencia N.
Socio
RNC-22.712

MARINA D'OR GUAYAS S.A.

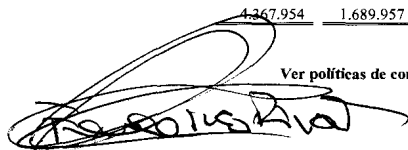
Balances Generales

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008

(En dólares estadounidenses)

ACTIVO			PASIVO Y PATRIMONIO		
	2009	2008		2009	2008
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja bancos (Nota 1)	30.512	7.807	Cuentas por Pagar (Nota 6)	2.363.202	11.797
Cuentas por cobrar (Nota 2)	1.110.637	5.041			
Total activo corriente	1.141.149	12.848	Total pasivo corriente	2.363.202	11.797
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Propiedad, en terrenos (Nota 3)	1.991.407	1.677.109	Pasivo a largo plazo (Nota 7)	355.114	4.852
Cuentas por Cobrar Largo Plazo (Nota 4)	1.211.999	-			
Otros Activos (Nota 5)	23.399	-	Total pasivos	2.718.316	16.649
			PATRIMONIO		
			Capital social (Nota 9)	800	800
			Aportes para futura capitalización (Nota 10)	1.672.781	1.672.781
			Resultados de ejercicios anteriores (Nota 11)	(273)	-
			Pérdida del ejercicio	(23.670)	(273)
			Total patrimonio	1.649.638	1.673.308
	4.367.954	1.689.957		4.367.954	1.689.957

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros


Sr. Federico Rivas García
Representante Legal


C.P.A. Bertha Solano Beltrán
Contador General
Registro No. 09208

MARINA D'OR GUAYAS S.A.

Balances Generales

Por los años terminado al 31 de diciembre del 2009 y 2008

(En dólares estadounidenses)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Ingresos		
Otras rentas	2.576	251
Total ingresos	<u>2.576</u>	<u>251</u>
Egresos		
Otros gastos	<u>(26.246)</u>	<u>(524)</u>
Pérdida Neta	<u>(23.670)</u>	<u>(273)</u>

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros



Sr. Federico Rivas García
Representante Legal



C.P.A. Bertha Solano Beltrán
Contador General
Registro No. 09208

MARINA D'OR GUAYAS S.A.**Estado de Evolución del Patrimonio****Por los años terminados al 31 de diciembre del 2009 y 2008****(En dólares estadounidenses)**

	Capital social	Aporte para futura capitalización	Resultados de ejercicios anteriores	Pérdida del ejercicio	Total
2009					
Saldo al 31 de diciembre del 2008	800	1.672.781	-	(273)	1.673.308
Transferencias de Resultado	-	-	(273)	273	-
Pérdida del ejercicio	-	-	-	(23.670)	(23.670)
Saldo al 31 de diciembre del 2009	800	1.672.781	(273)	(23.670)	1.649.638

	Capital social	Aporte para futura capitalización	Pérdida del ejercicio	Total
2008				
Saldo al 31 de diciembre del 2007	800	1.672.781	-	1.673.581
Pérdida del ejercicio	-	-	(273)	(273)
Saldo al 31 de diciembre del 2008	800	1.672.781	(273)	1.673.308

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros



Sr. Federico Rivas Garcia
Representante Legal



C.P.A. Bertha Solano Beltrán
Contador General
Registro No. 09208

MARINA D'OR GUAYAS S.A.

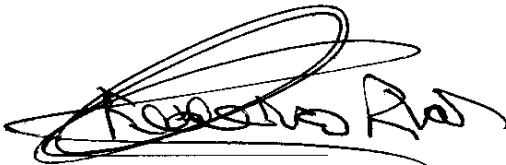
Estado de Flujo de Efectivo

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2009 y 2008

(En dólares estadounidenses)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Flujos de efectivo por las actividades de operación		
Efectivo recibido de clientes	2.576	11.859
Efectivo pagado a proveedores y empleados	<u>(15.835)</u>	<u>(524)</u>
Efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de operación	<u>(13.259)</u>	<u>11.335</u>
Flujos de efectivo por las actividades de inversión		
Aumento en propiedad terrenos	<u>(314.298)</u>	<u>(4.328)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(314.298)</u>	<u>(4.328)</u>
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento		
Préstamos recibidos largo plazo	<u>350.262</u>	<u>-</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>350.262</u>	<u>-</u>
Aumento neto del efectivo	22.705	7.007
Efectivo al inicio del período	<u>7.807</u>	<u>800</u>
Efectivo al final del período.	<u>30.512</u>	<u>7.807</u>

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros



Sr. Federico Rivas García
Representante Legal



C.P.A. Bertha Solano Beltrán
Contador General
Registro No. 09208

MARINA D'OR GUAYAS S.A.

Conciliación de la pérdida neta en el efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de Operación

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2009 y 2008

(En dólares estadounidenses)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Pérdida neta	(23.670)	(273)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de operación		
Amortización	<u>385</u>	<u>-</u>
Efectivo proveniente de las actividades de operación antes de cambios en el Capital de Trabajo	(23.285)	(273)
Aumento en cuentas por cobrar	(2.317.595)	(4.241)
Aumento en Otros Activos	(23.784)	-
Aumento en cuentas por pagar y anticipos de clientes	<u>2.351.405</u>	<u>15.849</u>
Efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de operación	<u>(13.259)</u>	<u>11.335</u>

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros



Sr. Federico Rivas García
Representante Legal



C.P.A. Bertha Solano
Contador General
Registro No. 09208

MARINA D'OR GUAYAS S.A.

Políticas de Contabilidad

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008

Descripción del negocio y objeto social

MARINA D'OR GUAYAS S.A. fue constituida el 21 de Junio del 2001, como Motritos, Molinos Trituradoras, Tolvas y Hornos S.A. Motrithosa, en febrero 5 del 2009 cambia su razón social a Marina D'or Guayas S.A.; así como su objeto social, de acuerdo a la Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 09-G-DIC-002756 de mayo 18 del 2009.

Su objeto social principal es la actuación urbanística general y fundamentalmente la realización de cualquier tipo de obras y construcciones por cuenta propia o de terceros o asociada a terceros dentro o fuera del país.

Resumen de las principales políticas de contabilidad

Los estados financieros adjuntos fueron preparados de conformidad con normas y prácticas de contabilidad establecidas en el Ecuador. Con fecha 4 de septiembre del 2006, Registro Oficial N° 348, la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución N° 06.Q.ICI.004, resuelve adoptar las Normas Internacionales de Información Financieras Niifs y dispone que las referidas Normas sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, para el registro, preparación y presentación de estados financieros a partir del 1 de enero del 2009.

Esta disposición ha sido ratificada, mediante Registro Oficial N° 378 SP del 10 de julio del 2008, Resolución N° ADM 08199. Mediante Registro Oficial N° 498 del 31 de diciembre del 2008, Resolución N° 08.Q.IJ.0011 de la Superintendencia de Compañías, se decide prorrogar la fecha de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financieras Niifs, para lo cual se establece un cronograma que va a partir del 1 de enero del 2010 al 1 de enero del 2012.

A continuación se describen las políticas y prácticas contables más importantes seguidas por la Compañía:

Propiedad en terrenos

Está expresado a su costo de adquisición más las mejoras que se van realizando como parte de la urbanización.

MARINA D'OR GUAYAS S.A.

Políticas de Contabilidad

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008

Reconocimiento de los ingresos

El ingreso por venta de las viviendas será reconocido cuando los riesgos significativos y la propiedad de los bienes han sido transferidos al comprador.

MARINA D'OR GUAYAS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008

En dólares estadounidenses

1. Caja - Bancos

Conformado por:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Caja	3.626	7.807
Bancos	26.886	-
Total	<u>30.512</u>	<u>7.807</u>

2. Cuentas por cobrar

Conformado por:

			<u>2009</u>	<u>2008</u>
Construcciones Castellón	(nota 12)	a)	592.604	4.241
Marina D'or Ecuador S.A.	(nota 12)	b)	495.341	-
Otros			22.692	800
			<u>1.110.637</u>	<u>5.041</u>

a) Corresponde a depósitos de clientes que siendo de Marina D'or Guayas se registran en Construcciones Castellón S.A.

b) Corresponde a depósitos de clientes que siendo de Marina D'or Guayas se registran en Marina D'or Ecuador S.A.

3. Propiedad en terrenos

Corresponde a un terreno de 13,25 hectáreas ubicada en el kilómetro 10,5 en la carretera La Puntilla-Samborondón.

MARINA D'OR GUAYAS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008

En dólares estadounidenses

4. Cuentas por Cobrar Largo Plazo

Conformado por:

		<u>2009</u>	<u>2008</u>
Marina D'or Loger S.A.	a)	962.454	-
Const. Castellon 2000 S.A.	a)	234.825	-
Otras Cuentas por Cobrar		14.720	
Total		<u>1.211.999</u>	<u>-</u>

a) Corresponde a valores entregados en calidad de préstamos que generan intereses, los cuales se calculan con la tasa Euribor más 1% y no tienen fecha de vencimiento pactado.

5. Otros Activos

Conformado por:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Inmovilizado Material (maquetas)	23.784	-
Menos Amortización Acumulada	(385)	-
	<u>23.399</u>	<u>-</u>

6. Cuentas por pagar

Conformado por:

		<u>2009</u>	<u>2008</u>
Proveedores Locales		3.166	-
Proveedores Extranjeros	a)	61.091	-
Anticipos de Clientes	b)	2.293.361	-
Impuestos por Pagar		2.018	-
Otras Cuentas por Pagar		3.566	11.797
Total		<u>2.363.202</u>	<u>11.797</u>

MARINA D'OR GUAYAS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008

En dólares estadounidenses

a) Incluye principalmente valores por pagar a la Constructora KRISBAKEN S.A. por US\$ 47.570.

b) Corresponde a depósitos de clientes efectuados en España los cuales serán reconocidos en Ecuador cuando se inicien las obras convenidas.

7. Pasivo a largo plazo

Corresponde principalmente a valores recibidos como préstamos de la compañía accionista Marina D'or Ecuador por US\$ 343.556.

8. Impuesto a la Renta

Al 31 de diciembre del 2009, la tasa impositiva del 25% rige el cálculo del Impuesto a la Renta de las sociedades.

La Compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales en ningún ejercicio.

9. Capital social

Al 31 de diciembre del 2009, está constituido por 800 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles a un valor de (US\$ 1) cada una.

10. Aporte para futura capitalización

Representan las aportaciones efectuadas por los accionistas.

11. Resultados Acumulados

La ley de Compañías establece como una causal de disolución, cuando las pérdidas de una Compañía alcanzan el 50% o más del capital social y reservas; si los accionistas no proceden a reintegrarlo o limitar el fondo social al capital existente, siempre que éste sea suficiente para conseguir el objeto social de la Compañía.

La Ley de Régimen Tributario Interno y su reglamento permite compensar las pérdidas operacionales con las utilidades obtenidas en los cinco periodos impositivos siguientes, sin exceder en cada periodo del 25% de las utilidades obtenidas.

MARINA D'OR GUAYAS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008

En dólares estadounidenses

12. Transacciones con Compañías relacionadas

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, la Compañía tenía los siguientes saldos con las partes relacionadas:

		<u>2009</u>	<u>2008</u>
<u>Cuentas por Cobrar</u>			
Marina D'or Loger S.A.	(Nota 4)	962.454	-
Marina D'or Ecuador S.A.	(Nota 2)	495.341	-
Construcciones Castellón 2000 S.A.	(Notas 2 y 4)	827.429	-
Total		<u>2.285.224</u>	<u>-</u>
<u>Pasivo a Largo Plazo</u>			
Marina D'or del Ecuador S.A.	(Nota 7)	343.556	-

Las transacciones más significativas con las partes relacionadas, estuvieron conformadas por:

		<u>2009</u>	<u>2008</u>
<u>Ingresos por Préstamos</u>			
Marina D'or del Ecuador S.A.		<u>338.708</u>	<u>-</u>
<u>Egresos por Préstamos</u>			
Marina D'or Loger S.A.		1.079.967	-
Marina D'or Ecuador S.A.		496.655	-
Construcciones Castellón 2000 S.A.		<u>1.085.866</u>	<u>-</u>
Total		<u>2.662.488</u>	<u>-</u>

13. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2009 y la fecha de emisión de los estados financieros Julio 12 del 2010, no se han producido eventos importantes que en opinión de la administración de la compañía ameriten su revelación.