



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



MARINA D'OR GUAYAS S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

AÑOS TERMINADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

CONTENIDO:

Informe de los Auditores Independientes

Estados Financieros:

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integral

Estado de Evolución del Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Políticas de Contabilidad y Notas a los Estados Financieros

ABREVIATURAS USADAS

US\$. Dólares estadounidenses



PÁEZ, FLORENCIA & CO. Cia. Ltda.
Contadores Públicos



Dictamen del Auditor Independiente

Julio 8 del 2013

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 Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los correspondientes Estado de Resultados Integrales, 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 Internacionales de Información Financiera NIIF. 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 a nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos 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.

OUR FIRM IS A MEMBER OF IAPA, THE INTERNATIONAL ASSOCIATION OF PROFESSIONAL ACCOUNTANCY FIRMS.
GLOBAL SUPPORT - LOCAL KNOWLEDGE.

QUITO - GUAYAQUIL

Av. Brasil 1442-00 y Charles Darwin Ed. Faja Kauler 4to. Piso Oficina B
Teléfono: 331-8022 Telefax: 331-7454 Cel.: 0990968108 / 0997102916
Email: pflorencia@paccomodern.com.ec, lpaez@paccomodern.com.ec
Casilla: 17-21-745

GUAYAQUIL - QUITO

Junta 203 y Paraná Edif. Teclat Bazarom 4to. Piso Oficina 4 y 5
Teléfono: 230-4762 • 230-5168 Telefax: 230-4583 Cel.: 0998452649
Email: pflorencia@paccomodern.com.ec
Casilla: 09-01-16219



PÁEZ, FLORENCIA & CO. Cia. 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 2012 y 2011, 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 Internacionales de Información Financiera NIIF.

Asunto de énfasis

5. Sin que modifique nuestra opinión informamos que: como se explica en las políticas de contabilidad significativa a los Estados Financieros adjuntos, la Compañía manifiesta expresamente que los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades NIIF para Pymes, como cumplimiento a las Resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, sin embargo de acuerdo a los lineamientos establecidos en la Resolución No SCQ-ICLCPAIFRS.11.01 del 12 de enero del 2011, establece las condiciones que las compañías deben cumplir para ser calificadas como tales Pymes; Marina D'or Guayas muestra en su cronograma que los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2010, registran un total de activos de US\$8.497.619; por lo que incumple tales condiciones indicadas en dicha Resolución y debe ser considerada para NIIF completas.



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



Informe sobre requisitos legales y normativos

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 2012, se emite por separado.

Páez, Florencia & Co.
SC. RNAE No.434

William Florencia N.
William Florencia N.
Socio
RNC-22.712

MARINA D'OR GUAYAS S.A.

Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

(En dólares estadounidenses)

ACTIVO	2012	2011	PASIVO Y PATRIMONIO	2012	2011
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 1)	132.288	625.262	Sobregiro Bancario	7.121	-
Inversiones Temporales (Nota 2)	30.901	3.034.222	Cuentas por Pagar (Nota 7)	8.729.198	7.641.454
Cuentas por cobrar (Nota 3)	1.899.223	1.275.153			
Total activo corriente	2.062.412	4.935.637	Total pasivo corriente	8.736.319	7.641.454
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Propiedad y construcciones (Nota 4)	16.928.654	11.904.870	Pasivo a largo plazo (Nota 8)	5.629.505	5.022.100
Cuentas por Cobrar Largo Plazo (Nota 5)	583.885	568.416			
Otros Activos (Nota 6)	12.680	16.025	Total pasivos	14.365.824	12.663.553
			PATRIMONIO		
			Capital social (Nota 10)	800	800
			Aportes para futura capitalización (Nota 11)	5.752.781	5.732.781
			Adopción NIIF por primera vez	62.553	-
			Resultados de ejercicios anteriores (Nota 12)	(372.207)	(243.734)
			Perdida del ejercicio	(204.920)	(138.473)
			Total Patrimonio	5.218.807	5.361.374
Total	19.584.531	17.424.937	Total	19.584.631	17.424.937

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros


Sr. Jesús Cere Guevara
Representante Legal


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

MARINA D'OR GUAYAS S.A.

Estado de Resultados Integral

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2012 y 2011

(En dólares estadounidenses)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Ingresos</u>		
Otras rentas	131.230	1.042
Total de ingreso	<u>131.230</u>	<u>1.042</u>
<u>Egresos</u>		
Gastos operativos, netos	(63.111)	(52.574)
Otros gastos	(261.685)	(56.998)
Otros Gastos (diferencia en cambio)	(11.354)	(19.943)
Pérdida Neta	<u>(204.920)</u>	<u>(128.473)</u>

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros


Sr. Jesús Ger García
Representante Legal


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

MARINA D'OR GUAYAS S.A.

Estado de Evolución del Patrimonio

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2012 y 2011

(En dólares estadounidenses)

	Capital social	Aporte para futura capitalización	Adopción NIIF Por Primera vez	Resultados de ejercicios anteriores	Período del ejercicio	Total
2012						
Saldo al 31 de diciembre del 2011	800	4.732.781	-	1.238.473	1.238.473	5.301.374
Transferencia a Resultados Acumulados	-	-	-	1.238.473	1.238.473	-
Aportes por adopción NIIF	-	-	62.153	-	-	62.153
Pérdida del ejercicio	-	-	-	-	1.049.920	1.049.920
Saldo al 31 de diciembre del 2012	800	5.732.781	62.153	1.238.473	1.238.473	5.298.407

	Capital social	Aporte para futura capitalización	Resultados de ejercicios anteriores	Pérdida del ejercicio	Total
2011					
Saldo al 31 de diciembre del 2010	800	1.672.781	123.943	219.190	1.429.847
Transferencia a Resultados Acumulados	-	-	123.943	219.190	-
Aportes Futura Capitalización	-	4.060.000	-	-	4.060.000
Pérdida del ejercicio	-	-	-	1.138.473	1.138.473
Saldo al 31 de diciembre del 2011	800	5.732.781	123.943	1.138.473	5.301.374

Ver pólizas de sustentación y notas a los estados financieros

Sr. Juan Carlos García
Representante Legal

Sr. María Solano Brito
Contadora General
Registro No. 192168

MARINA D'OR GUAYAS S.A.

Estado de Flujo de Efectivo

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2012 y 2011

(En dólares estadounidenses)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Flujos de efectivo por las actividades de operación		
Efectivo recibido de clientes	1.793.407	7.354.935
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(258.345)	(125.825)
Otros egresos Netos	(11.354)	-
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>1.523.708</u>	<u>7.229.110</u>
Flujos de efectivo por las actividades de inversión		
Disminución (Aumento) en inversiones temporales	3.003.321	(3.034.222)
Aumento en propiedad y construcciones	(5.027.124)	(7.774.944)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(2.023.803)</u>	<u>(10.809.166)</u>
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento		
Sobregiro bancario	7.121	-
Aportes para futuro aumento de capital	-	4.060.000
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>7.121</u>	<u>4.060.000</u>
(Disminución) Aumento neto del efectivo	(492.974)	479.944
Efectivo al inicio del periodo	<u>625.262</u>	<u>145.318</u>
Efectivo al final del periodo	<u>132.288</u>	<u>625.262</u>

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros


Sr. Jesús Gar García
Representante Legal


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

MARINA D'OR GUAYAS S.A.

Conciliación de la pérdida neta en el efectivo neto
provisto por las actividades de operación
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2012 y 2011
(En dólares estadounidenses)

	2012	2011
Pérdida neta	(201,920)	(128,473)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo		
Neto provisto por las actividades de operación		
Amortización	3,310	7,764
Efectivo proveniente de las actividades de operación antes de cambios en el Capital de Trabajo	(201,580)	(120,709)
(Aumento) Disminución en cuentas por cobrar	(28,150)	4,997,438
Disminución en Otros Activos	3,310	2,690
Aumento en cuentas por pagar y anticipos de clientes	1,750,098	2,348,691
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	1,523,708	2,229,110

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros


Sr. Jesús Ger García
Representante Legal


C.P.A. Bertha Salano
Comador General
Registro No. 09208

MARINA D'OR GUAYAS S.A.

Políticas de Contabilidad

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

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. Motritihosa, 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.

Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Con fecha 4 de septiembre del 2006, Registro Oficial N° 348, la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución N° 06.Q.ICL.004, resuelve adoptar las Normas Internacionales de Información Financieras NIIF 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 Resolución N° ADM 08199 publicada en el Registro Oficial N° 378 SP del 10 de julio del 2008. Mediante Registro Oficial N° 498 del 31 de diciembre del 2008 y Resolución N° 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, la Superintendencia de Compañías decide prorrogar la fecha de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financieras NIIF, para lo cual se establece un cronograma que va a partir del 1 de enero del 2010 al 1 de enero del 2012.

Mediante Resolución N° SC.ICL.CPAIFRS.G11.010 del 11 de octubre del 2011, se emite el Reglamento para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF completas y de los Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes), según el artículo tercero, se sustituye el numeral 3 del artículo primero de la Resolución No. 08.G.DSC.010, estableciéndose tres condiciones para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes). En base a estas disposiciones, la compañía debe preparar sus estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera en el ejercicio 2012, estableciéndose el 2011 como año de transición.

En base a estos lineamientos, MARINA D'OR GUAYAS S.A., decidió aplicar las Normas Internacionales de Información Financieras para Pequeñas y Medianas Entidades, a partir del 1 de enero del 2011, esto es en el período de transición.

MARINA D'OR GUAYAS S.A.

Políticas de Contabilidad

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES) NIIF para PYMES, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Las políticas de contabilidad significativas se detallan a continuación

a) Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo del 2000.

b) Exenciones aplicadas al balance de apertura

Este es el primer año en el que la Compañía ha preparado sus estados financieros de acuerdo con las NIIF, ha aplicado determinadas exenciones incluidas en la NIIF 1, relativas a la primera aplicación de las NIIF.

La compañía ha adoptado las siguientes excepciones en el balance de apertura en la fecha de transición:

b1) Beneficios a los empleados

Según la NIC 19 Beneficios a Empleados, la compañía puede optar por la aplicación del enfoque de la "banda de fluctuación" según el cual no se reconocen algunas pérdidas y ganancias actuariales. La aplicación retroactiva de este enfoque requerirá que la compañía separe la porción reconocida y la porción por reconocer, de las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas, desde el comienzo del plan hasta la fecha de transición a las NIIF. No obstante, la exención de la NIIF 1 permite a la compañía reconocer todas las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas en la fecha de transición a las NIIF, incluso si utilizare el enfoque de la banda de fluctuación para tratar las pérdidas y ganancias actuariales posteriores. Si la compañía utilizara esta opción, la aplicara a todos los planes.

MARINA D'OR GUAYAS S.A.

Políticas de Contabilidad

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

La compañía, no aplicó esta exención en el año 2011 y por lo tanto, el importe de todas las ganancias y/o pérdidas actuariales acumuladas desde la fecha de inicio de todos los planes de beneficio definidos hasta la fecha de transición a las NIIF en el año 2011 no incluyen este efecto.

b2) Estimaciones y supuestos

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), requiere que la administración realice ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de activos y pasivos así como los montos de ingresos y gastos durante el periodo correspondiente. Dichas estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento de la administración sobre los hechos actuales, sin embargo, los resultados reales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

b3) Deterioro de los activos

El valor en libros de un activo se revisará a la fecha de cada balance general con el fin de determinar si hay alguna indicación de deterioro. De haberla se estima el monto recuperable de su activo. La pérdida por el deterioro, se reconoce cuando el monto en libros de un activo excede su monto recuperable, tal pérdida se reconoce en el estado de resultados para aquellos activos registrados al costo.

Si en un periodo posterior disminuye el monto de una pérdida por deterioro y tal disminución se puede relacionar bajo criterios objetivos a una situación que ocurrió después del castigo, dicho valor se reversa a través del estado de resultados.

Durante el año 2012 MARINA D'OR GUAYAS S.A., no ha reconocido pérdidas por deterioro en sus rubros de activos.

b4) Impuesto a la renta diferido

El impuesto de renta diferido se registra de acuerdo al método pasivo del balance, este método se aplica para aquellas diferencias temporales entre el valor en libros del activo y pasivo para efectos financieros y los valores utilizados para propósitos fiscales. De acuerdo a esta norma, las diferencias temporales se identificarán como gravables, (los cuales resultarán en el futuro en un monto imponible) o deducibles (las cuales resultarán en un futuro en partidas deducibles).

MARINA D'OR GUAYAS S.A.

Políticas de Contabilidad

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

Un activo diferido por impuesto representa una diferencia temporal deducible y un pasivo diferido por impuesto representa una diferencia temporal gravable, los activos por impuesto diferido se reconocen solo cuando exista una probabilidad razonable de su realización.

Reconocimiento de impuestos diferidos

Los ajustes en los activos y pasivos generados por la aplicación de las NIIF, no ha determinado diferencias temporarias que deberán ser registradas como activo por impuestos diferidos.

b5) Utilidad básica por acción

La utilidad básica por acción mide el desempeño de una entidad sobre el periodo reportado y la misma se calcula dividiendo la utilidad disponible para los accionistas comunes entre el promedio ponderado de acciones comunes en circulación durante el año.

b6) Administración de riesgo financiero

Las actividades de cada compañía la exponen a diversos riesgos financieros. La administración del riesgo de la compañía se realiza considerando la imprevisibilidad de los mercados financieros y busca minimizar los potenciales efectos adversos sobre el desempeño financiero de la compañía.

- Riesgo de capital

Los principales instrumentos de financiación de la Compañía comprende principalmente el rubro anticipo de clientes, el capital de trabajo y líneas de crédito de proveedores. El propósito principal de estos instrumentos es, por una parte, la financiación de las necesidades de capital circulante y, por otra, la financiación de sus inversiones.

Adicionalmente, los fondos conseguidos con estos acuerdos de financiación han sido utilizados puntualmente por la Compañía

Los riesgos principales originados por los diferentes instrumentos financieros en vigor para ser utilizados por la Compañía son:

MARINA D'OR GUAYAS S.A.

Políticas de Contabilidad

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

- Riesgo de tasa de interés

La compañía no posee endeudamiento financiero está operando bajo Cuentas por Pagar-Anticipo de Clientes quienes otorgan financiamiento sin interés.

- Riesgo de tipo de cambio

El endeudamiento financiero y las principales operaciones de la compañía se realizan en Dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional del país, lo cual permite reducir el riesgo de las fluctuaciones en el valor de otras monedas respecto al dólar estadounidense.

- Riesgo de liquidez

La compañía mantiene suficiente fondos para financiar sus niveles de operaciones normales, presenta al 31 de diciembre del 2012 una liquidez negativa originado básicamente por el anticipo de clientes que se compensa con la entrega de las obras en ejecución, adicionalmente la compañía mantiene acceso al mercado financiero para necesidades de capital de trabajo a corto plazo si lo requiriera.

La compañía tiene una estrategia conservadora en el manejo de su liquidez la cual consiste básicamente en caja y bancos de disponibilidad inmediata.

- Concentración del riesgo de crédito

Los instrumentos financieros expuestos a una concentración de riesgos están compuestos básicamente por las cuentas por cobrar comerciales que están concentradas en varios clientes, así como en comisiones anticipadas, la compañía evalúa regularmente su recuperabilidad y considera innecesario inclusive establecer provisiones para cuentas incobrables.

b7) Propiedades y construcciones

Están expresados a sus costos de adquisición más las adiciones en las obras que se van realizando como parte de la urbanización.

MARINA D'OR GUAYAS S.A.

Políticas de Contabilidad

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

b8) Provisiones

Las provisiones se reconocen en el estado de situación cuando se tiene obligaciones legales como resultado de hechos pasados y que es probable que se requieran la salida de beneficios económicos futuros para el pago de las mismas.

Los importes reconocidos como provisiones representan la mejor estimación de los pagos requeridos para compensar el valor presente de estas obligaciones a la fecha del estado de situación.

Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada estado de situación y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

b9) Impuesto a la renta corriente

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del periodo en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 23% de las utilidades gravables. A partir del ejercicio 2001 dicha tasa se reduce 10% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. De acuerdo con las referidas normas, si la reinversión de utilidades no se materializa hasta el 31 de diciembre del año siguiente, la Compañía deberá cancelar la diferencia de impuesto con los recargos correspondientes.

La reinversión de utilidades se relaciona con el destino de las mismas en el sentido de que deben orientarse a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva.

Están exentos del impuesto a la renta los dividendos pagados a sociedades locales y sociedades del exterior que no estén domiciliadas en paraísos fiscales.

De acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, publicado en el Suplemento al Registro Oficial N° 351 del 29 de diciembre del 2010, se establecen incentivos fiscales a las inversiones. Entre los aspectos relevantes se anotan:

MARINA D'OR GUAYAS S.A.

Políticas de Contabilidad

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

1) Se reduce la tasa de impuesto a la renta, de forma progresiva, esto es: en el año 2011 el 24%, el año 2012 el 23% y del año 2013 en adelante el 22%. Adicionalmente, los contribuyentes administradores u operadores de una Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) tendrán una rebaja adicional de 5 puntos en la tasa del impuesto a la renta.

2) Se establecen como deducibles adicionales en el cálculo del impuesto a la renta ciertos conceptos de gastos, relacionados con los realizados por empresas medianas en capacitación técnica dirigida a investigación, desarrollo e investigación tecnológica, b) las depreciaciones y amortizaciones por las adquisiciones de maquinaria y equipos y tecnologías, c) incremento neto de empleo por un período de cinco años, cuando se cumplan ciertas condiciones, d) exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años para las nuevas sociedades que se constituyan, cuyas inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito o Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos, e) Diferimiento del pago del impuesto a la renta y de su anticipo hasta por cinco años, para las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores, f) los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de la masa salarial y g) exoneración de la retención en la fuente del impuesto a la renta en los pagos por intereses de créditos externos y líneas de crédito registradas, con tasas de intereses establecidas por el Banco Central del Ecuador y otorgadas por instituciones financieras del exterior, que no se encuentren domiciliadas en paraísos fiscales.

b 10) Reconocimiento de los ingresos

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

b 11) Reconocimiento de costos

Los costos de las obras terminadas se determinarán en base al costo promedio de adquisición de los materiales, servicios y mano de obras aplicadas en la ejecución de las mismas.

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

MARINA D'OR GUAYAS S.A.

Políticas de Contabilidad

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

Explicación de la Transición a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para pequeñas y medianas Entidades (PYMES) NIIF para PYMES.

Para la preparación de los Estados de Situación Financiera de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES) NIIF para PYMES, la administración de la Compañía ha considerado el siguiente efecto a los Estados Financieros presentados al 31 de Diciembre del 2012.

Resultados acumulados provenientes de adopción NIIF

CUENTAS	Debe	Haber
<u>PASIVOS</u>		
<u>Proveedores</u>		
Constructora Krishaken S.A.	53.160	-
Etinar S.A.	9.193	-
<u>PATRIMONIO</u>		
Adopción por primera vez NIIF	-	62.353
	<u>62.353</u>	<u>62.353</u>

MARINA D'OR GUAYAS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

En dólares estadounidenses

1. Efectivo y equivalentes de efectivo

Conformado por:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Caja- Bancos	132.288	625.262
Total	<u>132.288</u>	<u>625.262</u>

2. Inversiones temporales

Al 31 de Diciembre del 2012 corresponde a intereses ganados no liquidados en las certificados de inversión que poseía la compañía.

Al 31 de Diciembre del 2011 incluían cinco (5) certificados de depósitos mantenidos en el Banco del Pichincha de US\$ 600.000 cada uno con vencimientos pactado a 31 días y con un interés del 5% anual.

3. Cuentas por cobrar

Conformado por:

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Cientes		28.059	-
D'or Holding División INT., SL.	(Nota 13) a)	33.303	-
Marina D'or Loger S.A.	(Nota 13) a)	411.841	-
Otros menores	b)	149.853	78.788
		<u>623.056</u>	<u>78.788</u>
Gastos anticipados	c)	1.136.677	1.136.677
Anticipo Impuesto a la Renta		139.490	60.688
		<u>1.899.223</u>	<u>1.276.153</u>

a) Corresponde a depósitos de clientes que siendo de Marina D'or Guayas se registran en Marina D'or Loger S.A. y D'or Holding División INT.SL., por ser quienes lo recaudan a clientes en el exterior(España).

b) Corresponde a compras menores de materiales eléctricos y de construcción para las viviendas en construcción, además pago del consumo de agua potable que se cargan al costo una vez terminadas las villas para sus ventas definitivas.

c) Corresponde a las comisiones por las ventas realizadas en España, las mismas que se facturarán cuando se inicie la comercialización definitiva.

MARINA D'OR GUAYAS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

En dólares estadounidenses

4. Propiedad y construcciones

Conformado por:

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Terreno		702,837	1,991,407
Construcciones en curso	a)	16,225,817	9,913,463
Total		<u>16,928,654</u>	<u>11,904,870</u>

- a) La Compañía no realiza labores de construcción, estas las realizan compañías constructoras para el efecto, ver contratos vigentes al respecto en la Nota 14 adjunta, por lo tanto el costo de las viviendas están sustentadas por medio de los avances en la construcción y en dichos contratos con las Compañías Constructoras.

5. Cuentas por Cobrar Largo Plazo

Conformado por:

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
D'or Holdings división Int. SL	Nota 13 a)	-	35,238
Marina D'or Food	Nota 13	-	113,282
Marina D'or Egypt, S.L.		-	402
Marina D'or Ecuador S.A	Nota 13 a)	580,885	419,488
Total		<u>580,885</u>	<u>568,410</u>

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

MARINA D'OR GUAYAS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

En dólares estadounidenses

6. Otros Activos

Conformado por:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Inmovilizado Material (maquetas)	23,784	23,784
Menos Amortización Acumulada	(11,104)	(7,764)
	<u>12,680</u>	<u>16,020</u>

7. Cuentas por pagar

Conformado por:

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Proveedores locales	a)	783,797	390,252
Cuentas por pagar relacionadas	(Nota 13)	14,637	77,530
Anticipo de Cliente	b)	7,904,872	6,422,014
Impuestos por Pagar		14,620	8,921
Provisiones		70	142,737
Otras Cuentas por Pagar		11,202	-
Total		<u>8,729,198</u>	<u>7,041,454</u>

a) Incluye principalmente valores por pagar a la Constructisa S.A. por US\$ 104.836 y a Baquerizo & González Const. CIA US\$ 160.195, Gerentop S.A. por US\$109.332, Krisbaken US\$53.159, Mabnet S.A US\$51.508 y Galo Salazar US\$66.025; en otras.

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

MARINA D'OR GUAYAS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

En dólares estadounidenses

8. Pasivo a largo plazo

Conformado por:

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
D'or Holding Division INT, SL	(Nota 13)	2.852.450	2.852.450
D'or Holding Division	(Nota 13)	663.347	148.030
Hoteles Marind or SL	(Nota 13)	1.865.504	2.006.992
Marina D'or Ecuador S.A.		-	14.637
Gier Garcia Jesus	(Nota 13) a)	112.063	-
Otras provisiones	b)	136.141	-
Total		<u>5.629.505</u>	<u>5.022.109</u>

a) Préstamo realizado el cual no tiene fecha de vencimiento ni tasa de interés pactada.

b) Provisión por posible reclamación de los clientes, a los que se ha anulado su contrato porque han incumplido el calendario de pagos establecido en el mismo.

9. Impuesto a la Renta

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la tasa impositiva del 23% y 24% 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.

Descripción		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad contable	US\$	(204.920)	(128.473)
15% participación a trabajadores		-	-
		<u>(204.920)</u>	<u>(128.473)</u>
Mas(Menos)partidas conciliatorias			
Mas Gastos no deducibles		-	-
Base Imponible		<u>(204.920)</u>	<u>(128.473)</u>
23%Impuesto a la Renta(Impuesto causado)		-	-
Total		<u>-</u>	<u>-</u>

MARINA D'OR GUAYAS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

En dólares estadounidenses

10. Capital social

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, está constituido por 800 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles a un valor de (US\$ 1) cada una.

11. Aporte para futura capitalización

Representan las aportaciones por US\$ 5.732.781 efectuadas por los accionistas, de acuerdo a Acta de Junta General extraordinaria de accionista efectuada con fecha Julio 12 del 2011.

12. 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.

13. Transacciones con Compañías relacionadas

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la Compañía tenía los siguientes saldos con las partes relacionadas:

MARINA D'OR GUAYAS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

En dólares estadounidenses

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Cuentas por Cobrar</u>			
D'or Holding Division INT.SL.	(Nota 3)	33,303	35,238
Marina D'or Egypt S.L.		-	402
Marina D'or Food.		-	113,282
Marina D'or Ecuador S.A.	(Nota 5)	580,885	419,488
Marina D'or Loger S.A.	(Nota 3)	411,841	-
Total		<u>1,026,029</u>	<u>568,410</u>
<u>Pasivo a Largo Plazo</u>			
Marina D'or Ecuador S.A.	(Nota 7)	14,637	14,637
Ger Garcia Jesus	(Nota 8)	112,063	-
D'or Holding Division INT.SL.	(Nota 8)	2,852,450	2,852,450
D'or Holding Division	(Nota 8)	663,347	148,030
Hotel Marina d'or SL.	(Nota 8)	1,865,503	2,006,992
Total		<u>5,508,000</u>	<u>5,022,109</u>

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Obtenidos por Préstamos</u>		
D'or Holding Division Int.	39,391	-
Marina D'or Ecuador S.A.	230,456	419,488
Marina D'or Egypt S.L.	-	403
Marina D'or Food S.A.	-	113,282
	<u>269,847</u>	<u>533,173</u>
<u>Por Pagos de Préstamos</u>		
Hoteles Marina D'or SL	211,194	2,006,992
D'or Holding Division Int.	595,796	148,030
Ger Garcia Jesus	112,063	-
Total	<u>919,053</u>	<u>2,155,022</u>

MARINA D'OR GUAYAS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

En dólares estadounidenses

14. Contratos

Al 31 de Diciembre del 2012, existen contratos vigentes de igual tenor con varios proveedores de los cuales exponemos un resumen de uno de ellos:

Con fecha 3 de Mayo del 2011 se celebró un contrato de ejecución de obras modalidad, Llave en mano con aportación de materiales entre Marina D'or Guayas S.A y Baquerizo & González Construyendo CIA. Ltda., en este se describe lo siguiente:

Marina D'or Guayas S.A., está desarrollando un proyecto inmobiliario denominado "Marina D'or Park" situado en el Municipio del Cantón Daule, en un terreno a la altura del Km. 10.5 de la Carretera La Aurora – la T de Daule, Parroquia La Aurora, Provincia de Guayas (el "Terreno"), y que está interesado en contar con los servicios del CONTRATISTA (Baquerizo & González Construyendo Cia. Ltda.) para los trabajos de ejecución de las obras de construcción de las villas(viviendas unifamiliar) de las tipologías "Ibiza 1", "Ibiza 2", "Ibiza 3", "Ibiza 4", "Marbella 2", a ubicarse en las manzanas 1, 16, 15, 14, 13, 12 y 11 del terreno, tal y como se describen en este contrato y de acuerdo con los Anexos: Cuadro de Unidades y precios, Memoria de calidades, distribución tipos de Viviendas y Precios Unitarios, que es aceptado y firmado por partes y forma parte integrante del presente contrato (en adelante, la "Obra" o los "Trabajos"), con las presentaciones accesorias correspondientes.

Y para la consecución de tal fin, a continuación las partes más importantes acordadas en las siguientes cláusulas:

Objeto del presente Acuerdo.

Encargar la ejecución de los trabajos de acuerdo con los plazos y condiciones previstos en el presente contrato y sus Anexos, obligándose el Contratista a terminar los Trabajos en su totalidad y a entregarlos en perfecto estado de terminación, siendo su responsabilidad aportar los materiales, maquinarias y la mano de obras necesaria. Cualquier variación del objeto de este contrato deberá ser aceptado en presupuesto aparte.

Los trabajos consistirán principalmente en la ejecución de las obras de construcción y entrega "llave en mano" de las villas (viviendas unifamiliares) de las tipologías del Terreno, tal y como se describen en este contrato y de acuerdo con los Anexos: Cuadro de unidades y precios, memoria de calidades, distribución tipos de viviendas y precios Unitarios, en la parte del Terreno señalada por el Promotor.

MARINA D'OR GUAYAS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

En dólares estadounidenses

La Obra se realizara en seis distintas fases, cuyas prescripciones técnicas, ubicación y características son indicadas y detalladas en los Anexos. El plazo total para la ejecución de todas las manzanas será de siete meses contados desde el inicio de los trabajos. El Promotor se reserva el derecho a rescindir el contrato y anular el compromiso de construcción de las fases siguientes si no tuviera satisfecho con el trabajo realizado en la primera fase o se hubiera producido retrasos debidamente comprobados.

El Contratista tramitará y obtendrá los permisos y licencias ante las autoridades públicas propios de su actividad que, en su caso, sean preceptivos para la ejecución y entrega de la Obra.

Precio y Forma de Pago.

El precio de la prestación del servicio de ejecución "llave en mano" de la Obra es de tres millones seiscientos mil quinientos un Dólares de los Estados Unidos con siete centavos (3,604,501.07 USD) tal y como vienen detallados en el presupuesto adjunto en el Anexo cuadro de unidades y precios,(en adelante el "Precio")- Al mencionado precio se le aplicará el IVA(12%) y las retenciones aplicables.

Manzanas	1 y 16:	792,942.40 USD + IVA
Manzana	15:	600,677.06 USD + IVA
Manzana	14:	488,632.41 USD + IVA
Manzana	13:	596,544.99 USD + IVA
Manzana	12:	602,414.34 USD + IVA
Manzana	11:	523,289.87 USD + IVA

Todos los precios indicados y mediciones se consideran cerrados, sin que puedan modificarse por causa alguna durante el transcurso de la Obra e incluye suministro de materiales, maquinaria, mano de obra, permisos y licencias, medios auxiliares necesarios para la ejecución y entrega de la Obra, así como los gastos de transporte y seguro de materiales que fueran aportados por el Contratista, así como el computo de gastos y beneficios y todos los costes en los que por su naturaleza haya incurrido el Contratista. Se acuerda expresamente que no será aplicable ninguna revisión de precios.

MARINA D'OR GUAYAS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

En dólares estadounidenses

Anticipo:

El Contratista tendrá un plazo máximo de 7 días para entrega al Promotor: (i) la póliza para garantizar el buen uso del anticipo por un plazo equivalente a la duración acordada de cada fase-manzana de la obra y (ii) la póliza de responsabilidad civil establecida en la cláusula Decimosegunda.

Una vez recibidos por el Promotor dichos documentos, el Promotor efectuará el pago del anticipo por un importe equivalente al 15% del precio total de la primera fase-manzana a ejecutar.

Certificaciones Mensuales:

El día 5 de cada mes, el Contratista presentará al Promotor la certificación de los Trabajos ejecutados hasta el último día del mes inmediatamente anterior. La Certificación se elaborará con un representante del Promotor.

Una vez aprobada por la Dirección Técnica de la Obra (fiscalizador), el Contratista presentará la factura correspondiente para su pago Promotor.

Si el promotor no aprueba alguna parte de la certificación presentada, se reducirá de la misma el importe no aprobado, sin perjuicio de que se regularice en certificaciones posteriores.

Plazos de Terminación de la Obra:

El Contratista se compromete a realizar un avance de obra mínimo mensual, cuantificado porcentualmente sobre el importe total del contrato, el cual queda reflejado en el cuadro anexo. El incumplimiento de dichos porcentajes de avance de obra facultará al Promotor a rescindir el contrato.

	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7
% Mensuales	5%	8%	12%	15%	20%	30%	10%
% Acumulado	5%	13%	25%	40%	60%	90%	100%

Las Obras se consideran terminadas cuando estén totalmente ejecutadas conforme al proyecto adjunto en Anexo I limpias y libres de escombros en su totalidad y con todos los materiales y medios de construcción que se hayan utilizado durante la ejecución de las obras retirados, habiéndose realizado las correspondientes pruebas y una vez firmadas el Acta de recepción provisional de obra por parte del Promotor donde se harán constar los defectos o deficiencias que se observen, si procede. En ese supuesto, dichos defectos deberán ser subsanados por el Contratista en el plazo de 30 días.

MARINA D'OR GUAYAS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

En dólares estadounidenses

El cumplimiento de los plazos de terminación de los trabajos es condición esencial del Contrato. A tales efectos, ambas partes convienen de modo expreso que, sea juicio del Promotor o persona que designe, los Trabajos contratados a la Contratista adolezcan de un retraso, debidamente comprobado, este deberá requerir el cumplimiento de los plazos, y de no cumplirlo, el Promotor podrá, sin ulterior previo requerimiento y sin más requisitos que ponerlo en su conocimiento por cualquier medio, retirar de la Obra al Contratista, compensándose la diferencia entre la cantidad que el Promotor tenga que abandonar al nuevo Contratista y la que figure en el presupuesto aludido del presente contrato.

No obstante lo anterior, el Promotor podrá resolver y dar por extinguido el presente Contrato en cualquier momento de su vigencia, bastando para ello con que su decisión a la otra parte, sin ninguna penalización o carga.

Penalizaciones por retrasos en la ejecución de la obra.

El Promotor tendrá la facultad de penalizar al Contratista siempre que se produzca un incumplimiento de los plazos de ejecución de los trabajos imputable al Contratista, o en su caso, a cualquiera de sus subcontratistas, de acuerdo con los plazos en el presente contrato y documentos que forman parte integrante del mismo.

Se aplicará una penalización del 10% por cada semana de retraso sobre el plazo de ejecución establecido de los trabajos calculada sobre el importe de los trabajos objeto del presente contrato.

Responsabilidad y Normas de Seguridad.

El Contratista será responsable de cuantos daños se provoquen, por defecto directo o indirecto de las Obras, a personas, animales, objetos, instalaciones propias o de terceros. Por lo tanto el Contratista es responsable de todo daño causado a las personas, objeto, instalaciones mismas, o a terceros y que resulte directa o indirectamente de los efectos en los trabajos. Escogerá los andamiajes y los medios de entibación, señalización, seguridad, iluminación, regulación de tráfico, etc., que legalmente sean preceptivas.

MARINA D'OR GUAYAS S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

En dólares estadounidenses

Recepción y Liquidación Definitiva.

El primer día hábil siguiente a la terminación del plazo de garantía se formalizará un Acta de recepción definitiva con los mismos requisitos que los previstos para su recepción provisional, quedando relévalo el Contratista a partir de ese momento, siempre y cuando hubiera procedido a la reparación de lo defectuosamente ejecutado, de toda responsabilidad respecto a los trabajos ejecutados, excepto los vicios y las responsabilidades que pudieran corresponderle conforme a lo establecido en las Leyes aplicable. En caso de que no hubiera subsanado los defectos a él imputable o a cualquiera de sus subcontratista, el Promotor podrá subsanar los mismos con cargo al Contratista.

Terminados los trabajos objetos del presente contrato, el Contratista, simultáneamente al cobro de la cantidad que le correspondiera, firmar el correspondiente recibo de finiquito y acreditará que no queda pendiente abono alguno de materiales, mano de obra, pago de impuesto, seguros y cargas sociales, ni reclamaciones laborales respecto del personal que ella o cualquiera de sus subcontratistas hubiera empleado en la Obra.

15. Eventos subsecuentes

2012

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros Junio 8 del 2013, no se han producido eventos importantes que en opinión de la administración de la compañía ameriten su revelación.

2011

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de los estados financieros Mayo 7 del 2012, no se han producido eventos importantes que en opinión de la administración de la compañía ameriten su revelación.
