P. F.
PAEZ FLORENCIA & CO Cía. Ltda.
Contadores Publicos

IAPA INTERNATIONAL

MARINA D´OR GUAYAS S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

CONTENIDO:

Informe de los Auditores Independientes
Estados de Situación Financiera
Estados de Resultados Integrales
Estados de Cambios en el Patrimonio
Estados de Flujos de Efectivo
Politicas de Contabilidad y Notas a los Estados Financieros

ABREVIATURAS USADAS

US$.	Dólares Estadounidenses
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera

Índice

	Página
Políticas de Contabilidad Significativas	
• Descripción del Negocio, Objeto Social y Operaciones	9
• Resumen de las Principales Políticas de Contabilidad	
• Base de medición	
• Moneda Funcional y de Presentación	
• Uso de Estimaciones y Supuestos	
a) Efectivo y equivalentes de efectivo	10
b) Propiedades y Equipos	
c) Provisiones	11
d) Provisión para Impuesto a la Renta	12
e) Deterioro de activos	13
f) Administración de Riesgos Financieros	14
▪ Riesgo de Crédito	
▪ Riesgo de Liquidez	
▪ Riesgo Operacional	
g) Reconocimiento de ingresos	15
h) Costos y Gastos	16
i) Normas nuevas emitidas y revisadas, que aún no se encuentran en vigencia	
j) Transacciones y saldos en moneda extranjera	18
k) Utilidad por acción	19

Índice

Notas a los Estados Financieros	Notas	Página
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	1	20
Cuentas por cobrar	2	
Inventarios	3	21
Propiedades y construcciones	4	
Cuentas por Cobrar Largo Plazo	5	22
Otros Activos	6	
Cuentas por pagar	7	23
Pasivo a largo plazo	8	24
Impuesto a la Renta	9	
Capital Social	10	25
Aportes para futuras capitalizaciones	11	
Adopción por primera vez NIIF	12	
Transacciones con Compañías Relacionadas	13	
Contratos	14	26
Contingencias	15	30
Eventos subsecuentes	16	32

P. F.

PAEZ FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.
Contadores Públicos

IAPA

Informe de los Auditores Independientes

Octubre 27 del 2014

A los Señores Accionistas de
MARINA D'OR GUAYAS S.A.
Guayaquil - Ecuador

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de MARINA D'OR GUAYAS S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y 2012, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como las políticas de contabilidad significativas.

Responsabilidad de la Gerencia por los Estados Financieros

La Gerencia de la Compañía es responsable de la preparación razonable de estos estados financieros, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera Niif y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir que la preparación de los estados financieros estén libres de errores importantes, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

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 Auditoria. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una certeza razonable sobre si los estados financieros están libres de errores importantes.

Una auditoría incluye aplicar procedimientos para obtener evidencia de auditoria 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 a error. Al efectuar esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la compañía, 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 compañía. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la gerencia, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

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

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de MARINA D'OR GUAYAS S.A. al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera Niif.

Énfasis en otros asuntos

a) Sin que modifique nuestra opinión informamos que: cómo 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.ICI.CPAIFRS.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.

P. F.

FLOREN FLORENCIA & CO. Cia. Ltda.
Contadores Publicos

IAPA INTERNATIONAL

Informe sobre requisitos legales y normativos

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 2013, se emite por separado.

Sc. RNAE N° 434

William Florencia N.
Socio
RNC–22.712

MARINA D'OR GUAYAS S.A.

Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

(En dólares estadounidenses)

ACTIVO	NOTAS	2013 US$	2012 US$
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	1	329,909	163,189
Cuentas por cobrar	2	1,814,761	1,899,523
Inventario	3	6,456,138	-
Total activo corriente		8,600,808	2,062,712
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedad y construcciones	4	9,563,039	16,928,654
Cuentas por Cobrar Largo Plazo	5	565,008	580,885
Otros Activos	6	10,141	12,680
Total		18,739,439	19,584,631

PASIVO Y PATRIMONIO	NOTAS	2013 US$	2012 US$
PASIVO CORRIENTE			
Sobregiro Bancario		-	171
Cuentas por Pagar	7	8,633,807	8,736,148
Total pasivo corriente		8,633,807	8,736,319
PASIVO NO CORRIENTE			
Pasivo a Largo plazo	8	6,831,430	5,629,505
Total pasivos		15,465,237	14,365,824
PATRIMONIO			
Capital social	10	800	800
Aportes para futura capitalización	11	5,732,381	5,732,381
Adopción NIIF por primera vez	12	62,353	62,353
Resultados de ejercicios anteriores		(577,127)	(372,103)
Utilidad (Pérdida) del ejercicio		57,795	(204,920)
Total Patrimonio		5,276,202	5,218,807
Total		18,739,439	19,584,631

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros

Sr. Jesús Cor García
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 2013 y 2012

(En dólares estadounidenses)

	Notas	2013	2012
Ingresos			
Entregas de Vivienda		3,603,554	-
Otras rentas		162,867	131,230
Total de ingreso		3,766,421	131,230
Costo de Venta		(3,114,585)	-
Utilidad Operativa		651,836	131,230
Egresos			
Gastos operativos, netos		(497,862)	(324,796)
Otros gastos e ingresos netos		(73,107)	(11,354)
Utilidad (Pérdida) antes de Participacion de trabajadores e impuesto a la renta		80,867	(204,920)
Participacion a trabajadores	-	(12,130)	-
Impuesto a la Renta	-	(11,342)	-
Utilidad (Pérdida) Neta		57,395	(204,920)

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros

Sr. Jesús Ger Garcia
Representante Legal

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

MARINA D'OR GUAYAS S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2013 y 2012

(En dólares estadounidenses)

	Capital social	Aporte para futura capitalización	Adopción NIIF Por Primera vez	Resultados de ejercicios anteriores	Utilidad del ejercicio	Total
2013						
Saldo al Inicio del ejercicio del 2013	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Transferencia a Resultados acumulados	-			[illegible]	[illegible]	
Distribución de Dividendos	-		-		[illegible]	[illegible]
15% Participación a Trabajadores			-		[illegible]	[illegible]
Impuesto a la Renta					[illegible]	[illegible]
Saldo al 31 de diciembre del 2013	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

	Capital social	Aporte para futura capitalización	Adopción NIIF Por Primera vez	Resultados de ejercicios anteriores	Pérdida del ejercicio	Total
2012						
Saldo al Inicio del ejercicio del 2012	[illegible]	[illegible]	-	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Transferencia a Resultados acumulados				[illegible]	[illegible]	
Ajustes por adopción NIIF			[illegible]			[illegible]
Pérdida del Ejercicio					[illegible]	[illegible]
Saldo al 31 de diciembre de 2012	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros

Sr. Jesús Gay García
Representante Legal

C.P.A. Bertha [illegible]
Contadora General
Registro No. [illegible]

MARINA D'OR GUAYAS S.A.

Estado de Flujo de Efectivo

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2013 y 2012

(En dólares estadounidenses)

	2013	2012
Flujos de efectivo por las actividades de operación		
Efectivo recibido de clientes	3,866,359	1,793,407
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(3,575,216)	(255,345)
Otros egresos netos	(96,579)	(11,354)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	194,564	1,526,708
Flujos de efectivo por las actividades de inversión		
Disminución en inversiones temporales	(20,723)	3,003,321
Aumento en propiedad y construcciones	-	(5,027,124)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(20,723)	(2,023,803)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento		
Sobregiro bancario	47,121	7,121
Efectivo neto utilizado provisto por las actividades de financiamiento	47,121	7,121
Aumento (disminución) neto del efectivo	166,720	(492,974)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	163,189	625,262
Efectivo al final del período	329,909	132,288

Ver políticas de contabilidad significativas 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.

Conciliación de la Utilidad (pérdida) neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2013 y 2012

(En dólares estadounidenses)

	2013	2012
Utilidad (Perdida) neta	57,395	(204,920)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) neta con el efectivo		
Neto provisto por las actividades de operación		
Participación a trabajadores	11,342	-
Impuesto a la renta	12,130	-
Amortizaciones	-	3,340
Efectivo proveniente de las actividades de operación		
antes de cambios en el Capital de Trabajo	80,867	(201,580)
Aumento en cuentas por cobrar	(704,137)	(28,150)
Disminución en construcciones en curso y Otros Activos	932,695	3,340
(Disminución) Aumento en cuentas por pagar y anticipos de clientes	(114,863)	1,750,098
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	194,562	1,523,708

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros

Sr. Jesús Ger García
Representante Legal

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

MARINA D'OR GUAYAS S.A.
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

Descripción del Negocio. Objeto Social y Operaciones

MARINA D'OR GUAYAS S.A. fue constituida el 21 de Junio del 2001, como Molinos, 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.

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

Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros están presentados en dólares (US$) de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional de la Compañía y ha sido redondeada a la unidad más cercana.

La República del Ecuador no emite papel moneda propio, y en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal del país.

Uso de Estimaciones y Supuestos

La preparación de los estados financieros requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Los resultados de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el periodo en que la estimación es revisada y en cualquier periodo futuro afectado.

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el próximo año financiero, se incluye en las siguientes notas:

MARINA D'OR GUAYAS S.A.
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

a) Efectivo y equivalentes de efectivo

El rubro corresponde al efectivo disponible, depósitos de libre disponibilidad en bancos altamente líquidos y a certificados de inversiones temporales cuyo vencimiento es menor a 90 días.

b) Propiedades y Construcciones

Se presentan al costo histórico, menos la depreciación acumulada. Los valores razonables contabilizados se revisan de forma periódica, para asegurar que los importes capitalizados no difieren significativamente de los valores de mercado.

El valor de las propiedades y equipos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del período.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del período, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada.

Las tasas de depreciación anual de las propiedades y equipos son las siguientes:

Activo	Tasas
Edificios	5%
Muebles y enseres	10%
Vehículos	20%
Equipos de computación	33%

c) **Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente, legal o implícita como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada periodo, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente probable que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

- **Beneficios a empleados**

Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio.- El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) se determinará utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales a realizarse al final de cada periodo. Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocerán inmediatamente en los resultados del año o en otro resultado integral.

La compañía, no aplicó esta exención en el año 2013 y 2012 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 no incluyen este efecto.

Al 31 de diciembre del 2013 la compañía no tiene registrado un pasivo por este concepto.

Participación a trabajadores.- La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de la utilidad contable de acuerdo con disposiciones legales.

d) Provisión para Impuesto a la Renta

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 período en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% y 23%, respectivamente de las utilidades gravables. Para los ejercicios 2013 y 2012 dicha tasa se reduce 10 puntos porcentuales 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:

1) Se reduce la tasa de impuesto a la renta, de forma progresiva, esto es: año 2011 24%, año 2012 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.

El impuesto a la renta del año incluye el cálculo del impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta es reconocido en el estado de resultados, excepto cuando está relacionado con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso es reconocido en el patrimonio o en otras utilidades integrales.

El impuesto corriente es el impuesto esperado a pagar sobre la renta gravable para el año, utilizando las tasas vigentes a la fecha de reporte y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

El impuesto diferido es reconocido considerando las diferencias temporales entre el valor según libros de los activos y pasivos, para propósitos financieros y las cantidades utilizadas para propósitos fiscales. El impuesto a la renta diferido es medido a las tasas de impuestos que se esperan serán aplicadas a las diferencias temporales cuando éstas se reversen, basados en las leyes vigentes o sustancialmente vigentes a la fecha de reporte.

El impuesto diferido activo se reconoce únicamente cuando es probable que las utilidades gravables futuras estarán disponibles contra las cuales las diferencias temporales puedan ser utilizadas. El impuesto diferido activo es revisado en cada fecha de reporte y es reducido al momento en que se juzgue que es probable que no se realicen los beneficios relacionados con el impuesto.

e) Deterioro de activos

Las pérdidas por deterioro se reconocen para todos aquellos activos o, en su caso, de sus unidades generadoras de efectivo, cuando su valor contable excede el importe recuperable correspondiente. Las pérdidas por deterioro se contabilizan dentro de la cuenta de resultados a menos que los activos sean terrenos o edificios contabilizados a importes revalorizados, en cuyo caso la pérdida por deterioro se contabilizará como una reducción de la reserva de revalorización. El valor contable de los activos a largo plazo se revisa a la fecha del balance de situación a fin de determinar si hay indicios de la existencia de deterioro. En caso de existencia de estos indicios, se estima entonces el valor recuperable de estos activos.

El importe recuperable es el mayor del precio neto de venta a su valor en uso. A fin determinar el valor en uso, los flujos futuros de tesorería se descuentan a su valor presente utilizando tipos de descuento antes de impuestos que reflejan las estimaciones actuales del mercado de la valoración temporal del dinero y de los riesgos específicos asociados con el activo. Para aquellos activos que no generan flujos de tesorería altamente independientes, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen los activos valorados.

Las pérdidas por deterioro se revierten si ha habido cambios en las estimaciones utilizadas para determinar el importe recuperable. La reversión de una pérdida por deterioro se contabiliza en la cuenta de resultados, a menos que el activo correspondiente esté registrado por su valor revalorizado, en cuyo caso la reversión de esta pérdida se contabiliza como un incremento de la reserva de revalorización. Una pérdida por deterioro solo puede ser revertida hasta el punto en el que el valor contable del activo no exceda el importe que habría sido determinado, neto de depreciaciones o amortizaciones, si no se hubiera reconocido la mencionada pérdida por deterioro.

f) Administración de Riesgos Financieros

La Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de capital.

Los principales instrumentos de financiación de la Compañía comprenden el capital de trabajo y líneas de crédito entre partes relacionadas. 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 operaciones. 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:

- Riesgo de tasa de interés.

La compañía no posee endeudamiento financiero independiente está operando principalmente bajo Cuentas por Pagar con las compañías relacionadas quienes cobrar un interés razonable.

- 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, igualmente la compañía mantiene acceso al mercado financiero para necesidades de capital de trabajo a corto plazo.

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 compradores de viviendas. La compañía evalúa regularmente su recuperabilidad y considera innecesario inclusive establecer provisiones para cuentas incobrables.

  Existe concentración en cuentas por cobrar – relacionadas., referente a unas comisiones no devengadas cuyo desembolso fue realizado en ejercicios anteriores (Ver Nota 14)

- Riesgo Operacional.

  El objetivo de la Compañía es administrar el riesgo operacional de manera de equilibrar la prevención de pérdidas financieras y el daño a la reputación de la compañía con la efectividad general de costos, y de evitar los procedimientos de control que restrinjan la iniciativa y la creatividad.

  La administración del riesgo operacional está respaldada por el desarrollo de normas en las siguientes áreas:

  - Requerimientos de adecuada segregación de funciones, incluyendo la autorización independiente de las transacciones.
  - Requerimientos de conciliación y monitoreo de transacciones.
  - Cumplimiento de requerimientos regulatorios y otros requerimientos legales.
  - Documentación de controles y procedimientos.
  - Requerimientos de evaluación periódica del riesgo operacional enfrentado, y la idoneidad de los controles y procedimientos para abordar los riesgos identificados.
  - Capacitación y desarrollo profesional.
  - Normas éticas y de negocios.

g) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

- **Venta de bienes y servicios.**-Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes se reconocen cuando la Compañía transfiere, los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos confiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

h) Costos y Gastos

Los costos de las obras vendidas se determinan en base al costo incurrido más el costo estimado por incurrir sobre el área útil vendida. Los gastos se registran al costo histórico.

Los costos y 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.

i) Normas nuevas emitidas y revisadas, que aún no se encuentran en vigencia

Durante los años 2013 y 2012, el International Accounting Standard Board - IASB y su Comité de Interpretaciones International Financial Reporting Interpretations Committee - IFRIC emitieron varias enmiendas e interpretaciones a las NIIF vigentes. Sin embargo, la Gerencia de la Compañía considera que su adopción no tendría impacto en la situación financiera ni en el desempeño financiero ni en los flujos de efectivo de la Compañía en los años 2013 y 2012, debido a que en algunos casos se refieren a operaciones que no realiza y en otros casos, únicamente originan revelaciones adicionales para un mejor entendimiento de los estados financiero, y se resumen a continuación:

2013

Normas Internacionales emitidas aún no vigentes

A continuación se enumeran las normas e interpretaciones emitidas pero que no se encuentran en vigencias a la fecha de emisión de los presentes estados financieros.

NIIF 9 Instrumentos financieros

La NIIF 9 emitida refleja la primera etapa de trabajo del IASB para reemplazar la NIC 39 y se aplica a la clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros según se los define en la NIC 39. Inicialmente, la norma tenía vigencia para los periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero del 2013, pero las Modificaciones a la NIIF 9 Fecha de entrada en vigencia obligatoria de la NIIF 9 y Revelaciones de transición, emitidas en diciembre de 2011, trasladarán a la fecha de entrada en vigencia obligatoria al 1 de enero de 2015. En las fases posteriores, el IASB tratará la contabilización de las coberturas y el deterioro del valor de los activos financieros. La adopción de la primera fase de la NIIF 9 tendrá efecto sobre la clasificación y la medición de los activos financieros, pero no tendrá efecto alguno sobre la clasificación y la medición de los pasivos financieros.

Entidades de Inversión (Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27)

Estas modificaciones tienen vigencia para los períodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2014 y establecen una excepción al requerimiento de consolidación para las entidades que cumplan con la definición de "entidades de inversión" según la NIIF 10. La excepción a la consolidación requiere que las entidades de inversión contabilicen las subsidiarias al valor razonable con cambios en resultados. No se prevé que esta modificación sea aplicable.

NIC 32 Compensación de activos financieros y pasivos financieros – Modificaciones a la NIC 32

Estas modificaciones aclaran el significado del término "actualmente tiene un derecho legal de compensación" y los criterios para los mecanismos de liquidación no simultánea para calificar para la compensación. Estas modificaciones tienen vigencia para los periodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2014. No se prevé que estas modificaciones sean aplicables.

CINIIF 21 Gravámenes

La CINIIF 21 aclara que una entidad reconoce un pasivo por un gravamen cuando ocurre la actividad que da origen al pago, según lo establezca la legislación pertinente. Para un gravamen que se incurre al alcanzar un umbral mínimo, la interpretación aclara que no debería anticiparse pasivo alguno antes de que se alcance ese umbral mínimo específico. La CINIIF 21 tiene vigencia para los periodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2014. La compañía no prevé que la CINIIF 21 tenga un efecto financiero significativo en los futuros estados financieros.

NIC 39 Novación de derivados y continuidad de contabilidad de cobertura – Modificaciones a la NIC 39

Estas modificaciones eximen de discontinuar la contabilidad de coberturas cuando la novación de un derivado designado como instrumento de cobertura reúna ciertos requisitos. Estas modificaciones tienen vigencia para los períodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2014. No se prevé sea aplicable esta norma.

2012

Las políticas de contabilidad adoptadas son consistentes con las aplicadas en años anteriores, excepto que la Compañía ha adoptado las nuevas NIIF y NICs revisadas que son obligatorias para períodos que se inician en o después del 1 de enero de 2013, según se describe a continuación; sin embargo, debido a la estructura de la Compañía y la naturaleza de sus operaciones, la adopción de dichas normas no tuvo un efecto significativo en su posición financiera y resultados; por lo tanto, no ha sido necesario modificar los estados financieros comparativos de la compañía.

NIIF	Nombre	Vigente desde:
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2013
NIIF 10	Estados financieros Consolidados	Enero 1, 2013
NIIF 11	Acuerdos de negocios conjuntos	Enero 1, 2013
NIIF 12	Revelaciones de intereses en otras entidades	Enero 1, 2013
NIIF 13	Medición del valor razonable	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIC 1	Presentación de partidas en otro resultado integral	Julio 1, 2012
Enmiendas a la NIC 12	Impuestos diferidos - Recuperación de activos subyacentes	Enero 1, 2012
NIC 19 (Revisada en el 2011)	Beneficios a empleados	Enero 1, 2013
NIC 27 (Revisada en el 2011)	Estados financieros separados	Enero 1, 2013
NIC 28 (Revisada en el 2011)	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	Enero 1, 2013

j) Transacciones y saldos en moneda extranjera

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten a la tasa de cambio de cierre de la moneda vigente a la fecha de cierre del período sobre el cual se informa.

Todas las diferencias que surjan de la liquidación o conversion de partidas monetarias se reconocen en los resultados.

k) Utilidad por acción

La utilidad por acción se calcula dividiendo la utilidad o pérdida neta del año atribuible a las acciones ordinarias para el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año. La Compañía determina dicho cálculo de manera retrospectiva considerando el incremento del número de acciones en circulación.

MARINA D'OR GUAYAS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2013 Y 2012

1. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Conformado por:

	US$	
	2013	2012
Bancos	162.178	132.288
Inversiones temporales (1)	167.731	30.901
Total	329.909	163.189

(1) Al 31 de Diciembre del 2013 incluye cheque emitido a favor de Seguros Porvenir como garantía por US$ 136.830; cabe indicar que esta entidad se encuentra intervenida por la Superintendencia de Bancos y Seguros.

2. Cuentas por Cobrar

Conformado por:

			US$	
			2013	2012
Clientes			503.924	28.059
D´or Holding División INT. S.A SL	(Nota 13)	a)	-	35.303
Marina D´or Loger S.A	(Nota 13)	a)	-	411.841
Otros Menores		b)	303.245	149.853
			807.169	625.056
Gastos anticipados		c)	973.810	1.136.677
Anticipo Impuesto a la Renta			233.282	139.490
Total			1.814.261	1.899.223

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 de casas realizadas en España, las mismas que se facturarán cuando se inicie la comercialización definitiva.

3. Inventario.

Corresponde a 111 villas terminadas y no facturadas de las fases I, II, III y V.

4. Propiedades y construcciones

Conformado por:

		2013	2012
Terrenos	a)	723.560	702.837
Construcciones en curso	b)	8.839.479	16.225.817
TOTALES		**9.563.039**	**16.928.654**

El movimiento de Propiedades y construcciones en el periodo fue como sigue:

	US$	
COSTO	**2013**	**2012**
Saldo inicial	16.928.654	11.904.870
Desembolsos para construcción	2.699.115	5.023.784
Mejoras al terreno	20.723	-
Transferencia a Inventarios	(6.456.173)	-
Transferencia a Costo de Ventas	(12.629.276)	-
Saldo final	**9.563.039**	**16.928.654**

a) Corresponde a la Fase II que se encuentra en etapa para construir.

b) La compañía no realiza labores de construcción, estas las realizan compañías constructoras contratadas para el efecto, ver contratos vigentes al respecto en la Nota 15 adjunta, por lo tanto el costo de las viviendas están sustentadas por medio de los avances en la construcción y en dichos contratos con dichas Compañías Constructoras.

5. Cuentas por cobrar Largo plazo

Conformado por:

		US$ 2013	2012
Marina d'or Ecuador	(Nota 13)	555.884	580.885
Depósitos en garantia		10.024	-
Total		565.908	580.885

a) Corresponden 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.

6. Otros Activos

Conformado por:

	US$ 2013	2012
Inmovilizado Material(maquetas)	23.784	23.784
Menos Amortizacion Acumulada	(13.640)	(11.104)
Total	10.144	12.680

Corresponde a valores amortizables por la construcción de maquetas de distintos modelo de villas para su exhibición.

7. Cuentas por Pagar

Conformado por:

		US$ 2013	2012
Sobregiro Bancario		-	7.121
Proveedores locales	a)	701.410	783.797
Cuentas por pagar relacionadas	(Nota 13)	-	14.637
Anticipo de clientes	b)	7.705.385	7.904.872
Impuesto por pagar		38.079	14.620
Provisiones		-	70
15% Participación a trabajadores		12.130	-
Impuesto a la Renta		11.342	-
Depósitos recibidos	c)	158.384	-
Otras cuentas por pagar		11.077	11.202
Total		8.637.807	8.736.319

a) Incluye principalmente valores por pagar a la Constructisa S.A. por US$ 104.836 y a Baquerizo & González Const. CIA US$174.868, Gerentop S.A. por US$92.884, Construc. Mieles & Mieles Cia Ltda US$73.681, Construc. Romero y Asociado S.A US$112.946 y Galo Salazar US$59.420; entre otras.

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

c) Valor que corresponde a valores entregados por clientes que ya no pueden continuar con los pagos por problemas financieros y que se mantienen hasta que los mismos puedan continuar con los abonos.

8. Pasivo a largo Plazo

Conformado por

			2013	2012
D'or Holding Division INT. SL	**(Nota 13)**		2.852.450	2.852.450
D'or Holding Division	**(Nota 13)**		1.971.460	663.347
Hoteles Marind or SL	**(Nota 13)**		-	1.865.504
Marina D'or Energia Renovable			1.520	-
Ger Garcia Jesus	**(Nota 13)**	a)	-	112.063
Otras provisiones		b)	-	136.141
Total			4.825.430	5.629.505

a) Préstamos realizados los cuales no tienen 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 2013 y 2012, la tasa impositiva del 22% y 23% 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.

	US$	
	2013	**2012**
Utilidad del Ejercicio	80.867	(204.920)
Base para la participacion empleados	80.867	(204.920)
15% participación empleados	(12.130)	-
	68.737	(204.920)
(+) Amortización perdidas años anteriores	(17.184)	-
Base imponible	51.553	(204.920)
Impuesto a la renta	**11.342**	**-**

La compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales en ningún año.

10. Capital Social

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, está constituido por 800 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles a un valor de (US$ 1) cada una.

11. Aporte para Futuras Capitalizaciones

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. Adopción NIIF por primera vez

Corresponde a los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" en lo que corresponda, y que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados. NIIF. El saldo deudor en la cuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

13. Transacciones con Compañías relacionadas

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la Compañía tenía los siguientes saldos con las partes relacionadas:

		2013	2012
Cuentas por Cobrar			
D'or Holding Division IN LSL	(Nota 2)	-	33.303
Mariaa D'or Ecuador S.A.	(Nota 5)	555.884	580.885
Marina D'or Loger S.A.	(Nota 2)	-	411.841
Total		555.884	1.026.029
Pasivo a Largo Plazo			
Marina D'or Ecuador S.A.	(Nota 7)	-	14.637
Cier Garcia Jesus	(Nota 8)	-	112.063
D'or Holding Division IN LSL	(Nota 8)	2.852.450	2.852.450
D'or Holding Division	(Nota 8)	1.971.459	663.347
D'or Energia Renovables	(Nota 8)	1.521	-
Hotel Marina d'or SL	(Nota 8)	-	1.865.503
Total		4.825.430	5.508.000

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

	2013	2012
Obtenidos por Préstamos		
D'or Holding Division Int.	-	39.391
Marina D'or Ecuador S.A.	316.600	230.456
	316.600	269.847
Por Pagos de Préstamos		
Hoteles Marina D'or SL	-	211.194
D'or Holding Division Int.	682.138	595.796
D'or Energia Renovable Int.	1.591	-
Ger Garcia Jesus	-	112.063
Total	683.729	919.053

14. Contratos

Al 31 de Diciembre del 2013 y 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 clausulas:

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.

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	US$ 792.942,40	+ IVA
Manzana	15	US$ 600,677,06	+ IVA
Manzana	14	US$ 488.632,41	+ IVA
Manzana	13	US$ 596.544,99	+ IVA
Manzana	12	US$ 602.414,34	+ IVA
Manzana	11	US$ 523.289,87	+ 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

Anticipo:

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 clausula 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 presentara al Promotor la certificación de los Trabajos ejecutados hasta el último día del mes inmediatamente anterior. La Certificación se elaborara con un representante del Promotor.

Una vez aprobada por la Dirección Técnica de la Obra (fiscalizador), el Contratista presentara 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 realizados 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.

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 adolecieran 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 adeudar 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 aplicara 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.

Recepción y Liquidación Definitiva.

El primer día hábil siguiente a la terminación del plazo de garantía se formalizara 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 subcontratistas, 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. Contingencias

La Compañía al 31 de diciembre del 2013, según confirmación a sus abogados mantiene varios juicios pendientes por resolver, a continuación presentamos un detalle de ellos.

UNO: Defensoría del Pueblo:

Reclamación realizada por el cliente de MDG de nombre Elizabeth Rengel Rueda, iniciada en el año 2012.

Cuantía: $15.198.40

Comentario: con fecha 02 de octubre de 2012, a las 13h30, presentó una queja aduciendo que "Mientras vivía en España podía seguir pagando las cuotas de cada mes pero hace un año mi situación cambio me quede sin empleo a raíz desde que el país llegó la crisis como ya es conocimiento público y viendo mi situación por la que estaba pasando, con una hija a cargo y siendo madre soltera decidí regresar a mi país Ecuador hace 3 meses, en la cual sigo aun sin empleo y sin recursos económicos como para seguir pagando la cuota que mes a mes se tiene que pagar" (lo resaltado es mío). Como nos podemos dar cuenta esta ciudadana no reclama nada más que le devuelvan el dinero porque no puede seguir pagando la vivienda que contrató en arreglo a disposiciones de orden civil. No reclama mal servicio ni mucho menos el "Derecho a la reparación e indemnización por daños y perjuicios por deficiencias y mala calidad de bienes y servicios". Este caso ha pasado de la Defensoría del Pueblo a un Juzgado de Contravención y luego en apelación a una de las Salas de la Corte Provincial de Justicia de Guayaquil de garantías penales y aun se encuentra sin resolución de última instancia.

El peor escenario para Marina D'Or es que en sentencia de última instancia nos conminen a la devolución de los dineros entregados por la reserva de la vivienda que asciende alrededor de quince mil ciento noventa y ocho dólares de los Estados Unidos de América más costas.

Recibí instrucciones y autorización de parte de Jorge Peris Pertegaz para negociar este tema con la quejosa (Rengel) pero hasta el día de hoy no he podido ubicar su nuevo teléfono, su nuevo domicilio (entiendo que vive en otra ciudad) y los abogados que utilizaba tampoco los logro encontrar.

DOS: Juzgados de lo Civil de Daule y Guayaquil

2.1) Juicio Civil # 437 -2012 en el Juzgado Décimo Quinto de lo Civil y Mercantil del cantón Daule, interpuesto por la compañía Gerentop S.A. en contra de Marina D Or Guayas S.A.

Trámite: juicio ordinario.

Motivo: Reclamación de dineros por construcción.

Cuantía: $ 243,103.07

Al respecto el juicio se encuentra sin impulso.

Existe un juicio de recusación iniciado por MDG, ante un Juez de lo Civil de Guayaquil por mora en el despacho totalmente vigente.

2.2) Juicio Civil # 534 -2012 en el Juzgado Décimo Quinto de lo Civil y Mercantil del cantón Daule, interpuesto por la compañía Galo Salazar Murillo & Asociados S.A. en contra de Marina D Or Guayas S.A.

Trámite: juicio ordinario.
Motivo: Reclamación de dineros por construcción.
Cuantía: $ $128,521,27

Al respecto el juicio se encuentra sin impulso.
Existe un juicio de recusación, iniciado por MDG, ante un Juez de lo Civil de Guayaquil por mora en el despacho totalmente vigente.

2.3) Juicio Civil # 436-2012 en el Juzgado Décimo Quinto de lo Civil y Mercantil del cantón Daule, interpuesto por la compañía Constructisa S.A. en contra de Marina D Or Guayas S.A.
Trámite: juicio ordinario.
Motivo: Reclamación de dineros por construcción.
Cuantía: $ $227,182.90

Al respecto el juicio se encuentra sin impulso.
Existe un juicio de recusación, interpuesto por MDG, ante un Juez de lo Civil de Guayaquil por mora en el despacho totalmente vigente.

TRES: Fiscalía Provincial del Guayas

FISCALIA No. 6 DE LA UNIDAD ESPECIALIZADA ADMINISTRACION PUBLICA
Fiscal: Dra. Ana Ramos Hidalgo
Indagación Previa # 15-2013
Denuncia presentada por Gino Efraín Urazo Meythaler por los derechos que dice representar de la sociedad Constructisa S.A.

Delito: Falsedad de documentos públicos.

El pronóstico es que alrededor del mes de Diciembre 2014 conseguir la desestimación y archivo definitivo de esta causa acorde a lo estatuido en los artículos 38 y 39 del Código Adjetivo Penal, pues el denunciante (Constructisa S.A.) no ha podido demostrar el cometimiento de ningún acto antijurídico de Marina D Or Guayas S.A., existiendo la posibilidad -incluso- de declarar maliciosa y temeraria su infundada denuncia.

CUATRO: SEGUROS PORVENIR EN LIQUIDACION

Con fecha 05 de febrero de 2013, la aseguradora Porvenir Compañía de Seguros y Reaseguros S.A., emitió una Póliza de Seguros de Cumplimiento de Contrato con número 004362, siendo el afianzado mi representada la compañía Marina D Or Guayas S.A. y el asegurado el Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule, con una vigencia de 180 días y por el monto asegurado de $273,660.13, dicha póliza fue renovada por tres meses más cuando esta entidad ya fue intervenida por la Superintendencia de Bancos y de Seguros.

Por la póliza UT SUPRA entregamos un CHEQUE EN GARANTIA del banco emisor Banco Pichincha de fecha 05 de febrero de 2013, cheque número 937408 por el valor de **US$136.830.06.**

En la actualidad estamos armando esfuerzos para recuperar el valor antes resaltado, una vez que el Directorio autorice al actual Liquidador devolver ese dinero, lo recibiremos en dos o tres partes.

16. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2013 y 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros Septiembre 3 del 2014, y Junio 8 del 2013, respectivamente, no se han producido eventos importantes que en opinión de la administración de la compañía ameriten su revelación.