



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



MARINA D'OR GUAYAS S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

CONTENIDO:

Informe de los Auditores Independientes

Estados Financieros adjuntos:

Situación Financiera

Resultados Integrales

Cambios en el Patrimonio

Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

ABREVIATURAS USADAS

US\$.

NIIF

NIA

IASB

IESBA

Dólares Estadounidenses

Normas Internacionales de Información Financiera

Normas Internacionales de Auditoría

Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad

Consejo de Normas Internacionales de Ética

Índice

	Página
Notas a los Estados Financieros	
1.- Descripción del negocio, objeto social y operaciones	10
2.- Aprobación de los Estados Financieros	
3.- Base de preparación y resumen de las principales políticas de contabilidad	
• Declaración de cumplimiento	
• Base de medición	
• Moneda funcional y de presentación	
• Uso de estimaciones y supuestos	
a) Efectivo y equivalentes de efectivo	11
b) Inventarios	
c) Propiedades y equipo	
d) Inversiones Permanentes	12
e) Provisiones	
f) Provisión de Impuesto a las ganancias	13
• Límites a deducción de gastos	
g) Deterioro de activos	14
h) Administración de Riesgos Financieros	15
▪ Riesgo de Crédito	
▪ Riesgo de Liquidez	
▪ Riesgo Operacional	
i) Reserva legal	16
j) Reconocimiento de ingresos	
k) Costos y Gastos	
l) Pronunciamientos Contables y su Aplicación	
m) Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes	21
n) Utilidad o pérdida por acción	

Índice

	Notas	Página
Continuación		
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	22
Cuentas por cobrar	5	
Inventarios	6	23
Propiedades y construcciones	7	
Cuentas por cobrar largo Plazo	8	24
Otros Activos	9	
Cuentas por pagar	10	25
Pasivo a Largo Plazo	11	26
Impuesto a la renta	12	27
Capital Social	13	
Aporte para Futuras Capitalizaciones	14	
Resultados del ejercicio	15	28
Transacciones con compañías relacionadas	16	
Contratos	17	30
Contingencias	18	34
Eventos subsecuentes	19	35



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



Informe de los Auditores Independientes

Abril 24 del 2017

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **MARINA D'OR GUAYAS S.A.**, que comprende el estado de situación financiera a 31 de Diciembre de 2016, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los asuntos importantes la situación financiera de **MARINA D'OR GUAYAS S.A.**, a 31 de Diciembre de 2016, así como los resultados de sus operaciones los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades NIIF para Pymes.

Fundamentos de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de **MARINA D'OR GUAYAS S.A.** de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA por sus siglas en inglés), junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de los estados financieros realizadas en el Ecuador. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

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

QUITO

Av. Brasil N40-38 y Charles Darwin Edificio Kauter 4to. Piso Oficina 9
Teléfono: 331-8022 Telefax: 331-7454 Cel.: 0999666108 / 0997102616
Email: pcontadores@cablemodem.com.ec, lapaz@cablemodem.com.ec
Casilla: 17-21-745

GUAYAQUIL

Junín 203 y Panamá Edif. Teófilo Bucaram 4to. Piso Oficina 4 y 5
Teléfonos: 230-4702 * 230-5109 Telefax: 230-4963 Cel.: 0999452649
Email: pcontad@gye.satnet.net
Casilla: 09-01-16219



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



Énfasis en unos asuntos

Sin que modifique nuestra opinión, informamos lo siguiente:

Al 31 de Diciembre del 2016, el presente informe de auditoría considera los lineamientos de la Norma Internacional de Auditoría 700 (revisada) Formación de la Opinión y Emisión del Informe de Auditoría sobre los Estados Financieros, misma que es aplicable a las auditorías de estados financieros correspondientes a períodos terminados a partir del 15 de Diciembre del 2016.

Tal como se indica en la Nota 15 a los Estados Financieros adjuntos, la Compañía al 31 de Diciembre del 2016 mantiene una pérdida neta del ejercicio de US\$371.897; factor que expone a la Compañía a causal de disolución ante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; ya que las pérdidas superan al 100% del total del patrimonio, lo que indica la existencia de una incertidumbre de importancia relativa que puede generar una duda importante sobre la capacidad de la compañía para continuar como negocio en marcha.

Otra cuestión

Los Estados financieros de **MARINA D'OR GUAYAS S.A.** correspondiente al ejercicio terminado al 31 de Diciembre del 2015 y que se presentan de manera comparativa, los auditamos y expresamos una opinión no modificada sobre dicho Estado Financiero el 6 de Julio del 2016.

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

La administración de la compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades NIIF para Pymes, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de la valoración de la capacidad de la compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la dirección tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los encargados de la administración de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.



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



Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma conjunta puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Adicionalmente:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de **MARINA D'OR GUAYAS S.A.**
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subsecuentes de un modo que logren una presentación razonable.
- Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



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



- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subsecuentes de un modo que logren una presentación razonable.
- Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, así como el informe referente al control del lavado de activos y financiación del terrorismo, tal como lo indica el artículo 5 capítulo II de la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del delito del Lavado de Activos y Financiación del delito, al 31 de Diciembre del 2016, se emiten por separado.


SC. RNAE N°. 434


William Florencia Nevárez
Socio
R.N.C. 22.712

MARINA D'OR GUAYAS S.A.

Estado de Resultados Integrales

Por los años terminados al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

(Expresados en dólares estadounidenses)

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
INGRESOS	<u>NOTAS</u>		
Entregas de viviendas		3.704.195	5.116.129
Venta de Terreno		-	2.657.010
Otros ingresos		301.467	311.468
Total de ingresos		<u>4.005.662</u>	<u>8.084.607</u>
Costos de ventas		(2.709.677)	(3.903.420)
Utilidad bruta en ventas		<u>1.295.985</u>	<u>4.181.187</u>
GASTOS OPERACIONALES			
Gastos de administración		(1.557.618)	(3.974.636)
Gastos financieros		(5.884)	(39.391)
(Pérdida) Utilidad antes de Impuesto a la Renta		<u>(267.517)</u>	<u>167.160</u>
Impuesto a la renta		(104.380)	(113.251)
Total resultados integrales del año		<u>(371.897)</u>	<u>53.909</u>
(Pérdida) Utilidad neta por acción		<u>(464,87)</u>	<u>67,39</u>

Ver notas a los estados financieros


Sr. Jesús Ger García
Gerente General


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

MARINA D'OR GUAYAS S.A.
Estados de Cambios en el Patrimonio
Por los años terminados al 31 de Diciembre del 2015 y 2014
(Expresados en dólares estadounidenses)

2016	Cuentas	Aportes para futuras contingencias	Reserva Legal	Adquisición por prima vez de las MIP	Resultados de operación adicionales	Utilidad Neta Utilidad del período	Total
	000	4.040.000	400	-	(10.000)	53.668	4.082.410
	-	14.000.000	-	-	-	-	14.000.000
	-	-	-	-	53.800	(13.699)	-
	-	-	-	-	-	(267.317)	(267.317)
	-	-	-	-	-	(104.380)	(104.380)
	000	-	000	-	30.000	(33.999)	(344.887)
2015	000	8.722.781	-	62.353	551.933	464.127	9.701.229
	-	(1.672.781)	-	-	-	-	(1.672.781)
	-	-	-	(62.353)	62.353	-	-
	-	-	-	-	(62.427)	-	(62.427)
	-	-	-	17	484.127	(266.274)	-
	-	-	400	-	(420)	-	-
	-	-	-	-	-	186.659	186.659
	-	-	-	-	-	(29.460)	(29.460)
	-	-	-	-	-	(113.251)	(113.251)
	000	4.040.000	400	-	53.668	53.668	4.092.410

Ver notas a los estados financieros


Juan Carlos Capela
 Contador General
 Registro No. 19064


Juan Carlos Capela
 Contador General

MARINA D'OR GUAYAS S.A.
Estados de Flujos de Efectivo
Por los años terminados al 31 de Diciembre del 2016 y 2015
(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Flujos de efectivo por las actividades de operación		
Efectivo recibido de clientes	2.883.178	5.639.637
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(1.866.765)	(5.055.976)
Otros egresos netos	(110.264)	(182.141)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>906.149</u>	<u>401.520</u>
Flujos de efectivo por las actividades de inversión		
Adiciones en propiedad y construcciones	-	(7.324)
Producto de la venta de terrenos	-	735.118
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión	<u>-</u>	<u>727.794</u>
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento		
Pago de préstamos	(919.069)	(1.415.417)
Préstamos recibidos	-	299.700
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	<u>(919.069)</u>	<u>(1.115.717)</u>
(Disminución) Aumento neto del efectivo	(12.920)	13.597
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	141.536	127.939
Efectivo al final del periodo	<u>128.616</u>	<u>141.536</u>

Actividades de inversión

Durante el ejercicio 2016 la Compañía no realizó actividades de inversión.

Ver notas a los estados financieros


 Sr. Jesús Ger García
 Gerente General


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

MARINA D'OR GUAYAS S.A.

Conciliación de la (Pérdida) Utilidad Neta con el Efectivo Neto
provisto por las Actividades de Operación
Por los años terminados al 31 de Diciembre del 2016 y 2015
(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
(Pérdida) Utilidad neta	(371.897)	53.909
Ajustes para conciliar la (Pérdida) Utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación		
Participación a trabajadores	-	29.499
Impuesto renta	104.380	113.251
Efectivo proveniente de las actividades de operación antes de cambios en el Capital de Trabajo	(267.517)	196.659
Disminución (Aumento) en cuentas por cobrar	64.422	(850.264)
Disminución en inventarios	2.667.761	209.755
Disminución en construcciones en curso y otros activos	2.536	2.599.713
Disminución en cuentas por pagar y anticipo de clientes	(1.561.053)	(1.754.343)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	906.149	401.520

Ver notas a los estados financieros


Sr. Jesús Ger García
Gerente General


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

MARINA D'OR GUAYAS S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

1. Descripción del negocio, objeto social y operaciones

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

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

La dirección registrada de la compañía es Carlos Luis Plaza Dañín 300, Edificio C.C. Plaza Quil Local 2-3.

2. Aprobación de los estados financieros.

Los estados financieros de **MARINA D'OR GUAYAS S.A.** por el año terminado al 31 de Diciembre del 2016; fueron aprobados y autorizados por la gerencia para su emisión el 31 de Marzo del 2017 y deberán ser aprobados por la Junta General de Accionistas que consideren estos estados. La Gerencia General considera que serán aprobadas sin modificación.

3. Bases de preparación y resumen de las principales políticas de contabilidad

• Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas Entidades (NIIF) para Pymes desarrolladas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

MARINA D'OR GUAYAS S.A. viene aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES) NIIF para PYMES, a partir del 1 de enero del 2012, estableciéndose el año 2011, como el periodo de transición. Dentro de las responsabilidades del IASB, está la modificación de las NIIF para Pymes, con una frecuencia no superior a una vez cada tres años. Al 31 de diciembre del 2015, este organismo incorpora modificaciones a la Norma para Pymes, mismas que entran en vigencia a partir del 1 de enero del 2017, con aplicación anticipada permitida.

Al 31 de Diciembre del 2016, **MARINA D'OR GUAYAS S.A.** continúa aplicando las NIIF para Pymes originalmente adoptadas, sin considerar las modificaciones mencionadas

MARINA D'OR GUAYAS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

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

- **Base de medición**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera vigentes al 31 de Diciembre del 2016.

- **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:

- a) **Efectivo y equivalentes de efectivo**

El rubro corresponde al efectivo disponible, depósitos de libre disponibilidad las inversiones temporales de efectivo con vencimiento de tres meses o menos y que no están sujetas a un riesgo significativo de cambio en su valor.

- b) **Inventarios**

Están representados por las viviendas terminadas disponibles para la venta.

MARINA D'OR GUAYAS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

c) Propiedades y Construcciones

Se presentan al costo histórico y representan el terreno y la cuenta Construcciones en Curso. 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 Construcciones en Curso 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 registran cuando se causa.

d) 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 período, 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 determinarán con valoraciones actuariales que se realizarían como política cada dos años por medio de un perito independiente. Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen inmediatamente en los resultados del respectivo ejercicio o en otro resultado integral.

En la actualidad la Compañía no posee provisión por este concepto ya que al 31 de Diciembre del 2016 no tiene empleados en relación de dependencia.

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.

c) Provisión de Impuesto a las ganancias

La provisión para impuesto a la renta ha sido calculada aplicando la tasa del 22 %, de acuerdo con disposiciones legales vigentes. 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% de las utilidades gravables. Para los ejercicios 2015 y 2014 continua vigente la reducción de 10 puntos porcentuales si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. De acuerdo con las referidas normas, si la inversión 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.

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.

MARINA D'OR GUAYAS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

Límites de deducción de gastos

Se han establecido los siguientes límites a las deducciones de gastos los cuales se detallan a continuación:

- En general, la deducción de los gastos de Promoción y Publicidad, será deducible hasta el 4% de los ingresos gravados.
- Pagos a partes relacionadas por concepto de regalías, servicios técnicos, administrativos, de consultoría y similares, se limitan al 20% de la base imponible más el valor de dichos gastos.
- La depreciación correspondiente al reavalúo de activos no es deducible a partir del año 2015.
- Serán deducibles las remuneraciones, de acuerdo a los límites establecidos por el Ministerio del Trabajo.
- Se permite el reconocimiento de los activos y pasivos por impuestos diferidos de acuerdo a los casos y condiciones establecidas en el Reglamento.

f) Deterioro de activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades y equipo para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios comparando el importe en libros de cada partida del inventario (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y venta. Si una partida del inventario (o grupo de partidas similares) se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos de terminación y venta, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable (precio de venta menos costos de terminación y venta, en el caso de los inventarios), sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro del valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

g) Administración de Riesgos Financieros

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

- **Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar a clientes. La exposición al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. Se ha establecido una política de riesgo bajo la cual se analiza a cada cliente nuevo individualmente en lo que respecta a su solvencia antes de ofrecer las condiciones estándar de pago y entrega.

Se establece una provisión para deterioro de valor que representa su estimación de las pérdidas incurridas en relación con los deudores y otras cuentas por cobrar. La estimación para pérdida se determina sobre la base de información histórica.

- **Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación.

- **Riesgo operacional**

El riesgo operacional es el riesgo de pérdida directa o indirecta originado de una amplia variedad de causas asociadas con los procesos, el personal, la tecnología e infraestructura de la Compañía, y con los factores externos distintos de los riesgos de liquidez, de mercado y de crédito como aquellos riesgos que se originan de requerimientos legales y regulatorios y de las normas generalmente aceptadas de comportamiento societario.

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.

MARINA D'OR GUAYAS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

- Requerimientos de conciliación y monitoreo de transacciones.
- Cumplimiento de requerimientos regulatorios y otros requerimientos legales.
- Documentación de controles y procedimientos.
- Capacitación y desarrollo profesional.
- Normas éticas y de negocios.

h) Reserva Legal

De acuerdo con la Ley de Compañías, un valor equivalente al 10% de la utilidad líquida anual debe apropiarse para constituir la reserva legal, hasta que ésta alcance por lo menos el 50% del capital pagado. Esta reserva puede ser capitalizada o destinada a absorber pérdidas.

i) 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 Inmuebles.- Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de inmuebles es reconocido cuando estos han sido efectivamente recibidos por el cliente.

j) Costos y Gastos

Los costos de las unidades vendidas se determinan en base al costo promedio de producción. 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.

k) Pronunciamientos contables y su aplicación.

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés):

- a. Las siguientes Normas están vigentes a partir del año 2016:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 1 "Presentación de estados financieros"- Iniciativa información a revelar	01-Ene-2016
NIC 16 "Propiedad Planta y Equipo"- Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización	01-Ene-2016

MARINA D'OR GUAYAS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 19 "Beneficios a los empleados"- Tasa de descuento: tema del mercado regional	01-Ene-2016
NIC 27 "Estados financieros separados"- El Método de la Participación en los Estados Financieros Separados	01-Ene-2016
NIC 34 Información Financiera intermedia- La divulgación de información en otros lugares en el informe financiero intermedio.	01-Ene-2016
NIC 41 "Agricultura" y NIC 16 "Propiedad Planta y Equipo"- Plantas productoras	01-Ene-2016
NIIF 5 "Activos no Corrientes Mantenedidos para la Venta y Operaciones Discontinuas"- Cambios en los métodos de disposición	01-Ene-2016
NIIF 7 "Instrumentos financieros"- Revelaciones contratos de prestación de servicios y aplicabilidad de las modificaciones de la NIIF 7	01-Ene-2016
NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados", NIIF 12 "Información a revelar sobre participaciones en otras entidades" y NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos" -Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación.	01-Ene-2016
NIIF 11 "Acuerdos conjuntos"- Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas.	01-Ene-2016
<u>Revisiones post-implementación</u>	
NIIF 3 Combinaciones de negocios	Completado junio de 2015
NIIF 8 Segmentos de operación	Completado julio de 2013

A continuación se describe en resumen su contenido
NIC 1 "Presentación de estados financieros".

Esta enmienda, realizó inclusión de párrafos referentes a materialidad o importancia relativa en los estados financieros y notas, además mejoras a la información a presentar en el estado de situación financiera, información a presentar en la sección de otro resultado integral, estructura e información a revelar sobre política contables.

NIC 16 "Propiedad Planta y Equipo" - Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización

Aclara que el uso de métodos de amortización de activos basados en los ingresos no es apropiado, dado que los ingresos generados por la actividad que incluye el uso de los activos generalmente refleja otros factores distintos al consumo de los beneficios económicos que tiene incorporados el activo. De igual manera, clarifica que los ingresos son en general una base inapropiada para medir el consumo de los beneficios económicos que están incorporados en activo intangible.

NIC 16 y 41 Propiedades, planta y equipo y Agricultura - Plantas productoras - Esta modificación aclara que se deben aplicar los principios contenidos en la NIC 16 Propiedades, planta y equipo a los elementos utilizados para desarrollar o mantener (i) activos biológicos; y (ii) derechos mineros y reservas minerales tales como el petróleo, gas natural y recursos no renovables similares. Consecuentemente, se modificó el alcance de la NIC 16 para incluir en dicha norma a las plantas productoras relacionadas con la actividad agrícola. Los productos agrícolas que crecen o se desarrollan en una planta productora se mantienen dentro del alcance de la NIC 41 Agricultura.

Se define a una planta productora como una planta viva que (i) se utiliza en la elaboración o suministro de productos agrícolas; (ii) se espera que produzca durante más de un periodo; y (iii) tiene una probabilidad remota de ser vendida como producto agrícola, excepto por ventas incidentales de raleos y podas.

A partir de esta modificación, las plantas productoras se reconocen y miden de la misma forma que los elementos de propiedades, planta y equipo construidos por la propia entidad antes de que estén en la ubicación y condiciones necesarias para ser capaces de operar en la forma prevista por la Gerencia, en cuyo caso se podrá optar por el modelo de costo o el modelo de revaluación previstos en la NIC 16.

Esta modificación tendrá vigencia para los periodos anuales que se inicien a partir del 1º de enero de 2016.

La modificación puede aplicarse de manera retroactiva. Alternativamente, se puede optar por medir la planta productora a su valor razonable al inicio del periodo más antiguo presentado. Cualquier diferencia que surja entre dicho valor razonable utilizado como costo atribuido a esa fecha y el importe en libros registrado previamente, se reconocerá en resultados acumulados. Se permite su aplicación anticipada.

NIC 19 Beneficios a los empleados

Esta enmienda entre las modificaciones en el párrafo 83, eliminó la palabra "países" e incluyó la palabra "monedas", con el fin de determinar la tasa de descuento en un mercado regional. Las mejoras anuales aclaran que los bonos empresariales de alta calidad utilizados para estimar la tasa de descuento deben emitirse en la misma moneda en la que se pagan los beneficios. Por consiguiente, la amplitud del mercado para bonos empresariales de alta calidad debe evaluarse al nivel de la moneda.

MARINA D'OR GUAYAS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

NIC 27 "Estados financieros separados" -El Método de la Participación en los Estados Financieros Separados

En general, permite la aplicación del método de la participación a inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en los estados financieros separados de una entidad, con este cambio se espera que dé lugar a los mismos activos netos y resultado del período atribuible a los propietarios que en los estados financieros consolidados de la entidad.

NIC 34 "Información Financiera intermedia"- La divulgación de información en otros lugares en el informe financiero intermedio.

Esta La enmienda establece que si la información a revelar requerida por la NIC 34 se presenta fuera de los estados financieros intermedios, dicha información a revelar debe estar disponible para los usuarios de los estados financieros intermedios en las mismas condiciones y al mismo tiempo que los estados financieros intermedios.

NIIF 5 Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuadas"- Cambios en los métodos de disposición

Esta enmienda principalmente menciona que cualquier activo no corriente que no cumpla los criterios de mantenido para venta, dejará de ser clasificado como tal, así también cualquier activo no corriente que no cumpla los criterios de mantenido para la distribución dejará de ser clasificado como tal, establece además el método de valoración cuando estos cambios de reconocimiento ocurren. Se permite su aplicación anticipada.

NIIF 7 "Instrumentos financieros"- Revelaciones: contratos de prestación de servicios y aplicabilidad de las modificaciones de la NIIF 7

Esta enmienda requiere revelar información del valor razonable de los activos y pasivos que representan la implicación continuada de la entidad en los activos financieros dados de baja en cuentas. La aplicación de la modificación a este período puede, por ello, requerir que una entidad determine el valor razonable como al final del período para un activo en servicio de administración o un pasivo en servicio de administración, que la entidad puede no haber determinado con anterioridad.

NIIF 10 y 12. Estados financieros consolidados e información a revelar sobre participación en otras entidades

El objetivo de esta NIIF es establecer los principios para la presentación y preparación de estados financieros consolidados cuando una entidad controla una o más entidades distintas.

MARINA D'OR GUAYAS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

Entre sus principales características están:

- Aplicación del nuevo modelo de control único
- Identifica claramente a la participada
- Identifica las actividades relevantes de la entidad participada
- Identifica como se toman las decisiones sobre las actividades relevantes de la participada
- Evalúa si el inversor tiene el poder sobre las actividades relevantes
- Entre otros.

La NIIF 12 exige información más precisa sobre las participaciones, en consolidados y no consolidados que permita a los usuarios evaluar:

- La naturaleza de sus participaciones en otras entidades y los riesgos asociados a ellas
- Los efectos financieros de esa participación, su rendimiento y sus flujos de efectivo.

NIC 28 Inversiones en Asociados y negocios conjuntos.

El objetivo de esta norma es prescribir la contabilidad de las inversiones en asociadas y establecer los requerimientos para la aplicación del método de la participación al contabilizar este tipo de inversiones.

Esta norma se aplicará a todas las entidades que sean inversoras con control conjunto de una participada o que tengan influencia significativa sobre esta.

Se llama influencia significativa cuando el inversor tiene el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de operación de la participada sin llegar a tener el control conjunto de esta.

NIIF 11 "Acuerdos conjuntos"- Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas.

Esta enmienda incorpora a la norma en cuestión, una guía en relación a cómo contabilizar la adquisición de una participación en una operación conjunta que constituye un negocio, especificando así el tratamiento apropiado a dar a tales adquisiciones

l) Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

m) Utilidad o pérdida 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 2016 y 2015

4. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Conformado por:

	<u>2016</u>	<u>US\$</u>	<u>2015</u>
Caja	9		-
Bancos	40.876		53.805
Inversiones temporales (1)	87.731		87.731
Total	<u>128.616</u>		<u>141.536</u>

- (1) Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015 incluye cheque emitido a favor de Seguros Porvenir como garantía por US\$ 76.830,06; del cual durante el 2015 se recibió un abono de \$ 20.000; cabe indicar que esta entidad se encuentra intervenida por la Superintendencia de Bancos y Seguros.

5. Cuentas por Cobrar

Conformado por:

	<u>2016</u>	<u>US\$</u>	<u>2015</u>
Cientes	a) 479.217		729.522
Otros Menores	b) 30.712		92.771
	<u>509.929</u>		<u>822.293</u>
Gastos anticipados	c) 364.867		500.877
Otros	75.351		48
Total	<u>950.147</u>		<u>1.323.218</u>

- a) Corresponde a valores por cobrar a clientes por la venta de viviendas entre los que mencionamos: Alejandro Rodriguez H. por US\$58.220; Benedicto Toscano por US\$ 65.000; Jorge Casquete R. por US\$ 58.851; Cruz M. Prado por US\$58.950; Miguel Rosales por US\$76.172 entre otros.
- b) Corresponde a compras menores de materiales eléctricos y de construcción para las viviendas en construcción, incluye además pago del consumo de agua potable que se cargan al costo una vez terminadas las villas para sus ventas definitivas.

MARINA D'OR GUAYAS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

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

6. Inventarios

Al 31 de Diciembre del 2016 correspondia a 37 unidades (5 locales y 32 viviendas) terminados las cuales no habían sido facturadas de las fases II, III, IV, V, VI, VII y de la fase XII.

7. Propiedades y construcciones

Conformado por:

		2016	2015
Construcciones en curso	a)	4,269,901	4,269,901
TOTALES		4,269,901	4,269,901

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

		<u>US\$</u>	
COSTO	2016		2015
Saldo inicial	4,269,901		7,594,873
Desembolsos para construcción	-		1,150,054
Mejoras al terreno	-		7,324
Venta de terreno	-		(735,118)
Transferencia a Inventario (Villas terminadas)	-		(3,747,232)
Saldo final	4,269,901		4,269,901

- a) La Compañía no realiza labores de construcción, estas las realizan compañías constructoras contratadas para el efecto, ver contratos vigentes al respecto en la Nota 18 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.

MARINA D'OR GUAYAS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

8. Cuentas por cobrar Largo plazo

Conformado por:

		<u>US\$</u>	
		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Marina D'or Ecuador	(Nota 16)	2.066.759	a) 1.870.285
Dor Holding		112.175	-
Total		<u>2.178.934</u>	<u>1.870.285</u>

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

9. Otros Activos

Conformado por:

		<u>US\$</u>	
		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Inmovilizado Material (maquetas)		23.784	23.784
Menos Amortizacion Acumulada		(21.247)	(18.711)
Depósitos en garantía		51.849	51.849
Total		<u>54.386</u>	<u>56.922</u>

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

MARINA D'OR GUAYAS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

10. Cuentas por Pagar

Conformado por:

		<u>US\$</u>	
		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Proveedores locales	a)	682.604	640.806
Cuentas por pagar relacionadas	(Nota 16)	124.968	637.040
Anticipo de clientes	b)	2.425.388	3.612.294
Impuesto por pagar		19.421	148.683
15% Participación a trabajadores		-	156.766
Impuesto a la Renta		-	115.137
Depósitos recibidos	c)	453.701	480.782
Otras cuentas por pagar		213.276	96.595
Total		<u><u>3.919.358</u></u>	<u><u>5.888.103</u></u>

- a) Incluye principalmente valores por pagar a contratistas de años anteriores por US\$440.340.
- b) Corresponde a depósitos de clientes (anticipos), los cuales serán descontados del precio de venta cuando se 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.

MARINA D'OR GUAYAS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

11. Pasivo a largo Plazo

Conformado por:

		<u>US\$</u>	
		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Dór Holding Division INT. SL.	a)	4.853.865	1.200.862
Marina Dór Ecuador S.A.		1.672.781	1.672.781
Total	Nota 16	<u><u>6.526.646</u></u>	<u><u>2.873.643</u></u>

- a) Este valor incluye US\$ 4.060.000 el cual fue transferido desde los Aportes para futuras capitalizaciones, Ver Nota 14, sobre esta transacción se realizó un Contrato de préstamo que entre sus cláusulas principales menciona lo siguiente.
- I) La Compañía Marina Dór Guayas reconoce deber a Dór Holding Division International S.L. el valor de US\$ 4.060.000.
 - II) La devolución del importe se lo realizará en un plazo máximo de dos años contados a partir de la suscripción del documento.
 - III) El préstamo generará intereses de mora por el saldo impago de acuerdo a la tasa vigente en el Ecuador.

MARINA D'OR GUAYAS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

12. Impuesto a la Renta

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, la tasa impositiva del 22% 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.

	<u>US\$</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
(Pérdida) Utilidad del Ejercicio	<u>(371.897)</u>	<u>196.660</u>
Base para la participación empleados	(371.897)	196.660
15% participación empleados	-	(29.499)
	<u>(371.897)</u>	<u>167.161</u>
(+) Gastos no deducibles	29.764	21.583
(-) Amortización perdidas años anteriores	-	(47.186)
Base imponible	<u>(342.133)</u>	<u>141.558</u>
Impuesto a la renta causado	-	31.143
Anticipo Impuesto Renta mayor (Impuesto mínimo)	<u>104.380</u>	<u>113.251</u>

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

13. Capital Social

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, está constituido por 800 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles a un valor de (US\$ 1) cada una.

14. Aporte para Futuras Capitalizaciones

Con fecha Diciembre 30 del 2016 y a través de Contrato de préstamo las Compañías Marina D'or Guayas y D'or Holding Division International S.L., exponen que de acuerdo a Acta General y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 23 de Diciembre del 2016, se resuelve la clasificación del rubro Aportes para futuras capitalizaciones por US\$ 4.060.000 al rubro pasivo a largo plazo a favor del accionista D'or Holding Division International S.L.

MARINA D'OR GUAYAS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

15. Resultados del ejercicio

La Compañía al 31 de Diciembre del 2016 mantenía una pérdida neta del ejercicio de US\$ 371.897; estos factores indican la existencia de una incertidumbre de importancia relativa que puede generar una duda importante sobre la capacidad de la compañía para continuar como negocio en marcha.

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 este 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.

16. Transacciones con Compañías relacionadas

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, la Compañía tenía los siguientes saldos con las partes relacionadas:

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Cuentas por Cobrar</u>			
Marina D'or Ecuador S.A.	(Nota 8)	2.066.756	1.870.285
D'or Holding Division INT.SL		<u>112.175</u>	<u>-</u>
Total		2.178.931	1.870.285
<u>Pasivo a Corto Plazo</u>			
Marina D'or Ecuador S.A.	(Nota 8)	81.785	202.638
D'or Holding Division INT.SL	(Nota 8)	-	232.143
Comercializadora Med.Viv. S.A.	(Nota 8)	35.061	147.823
Participac. Empresa Cstellón S.L.	(Nota 8)	<u>8.122</u>	<u>54.436</u>
		124.968	637.040
<u>Pasivo a Largo Plazo</u>			
D'or Holding Division INT.SL		4.853.865	1.200.863
Marina D'or Ecuador S.A.		<u>1.672.781</u>	<u>1.672.781</u>
Total	(Nota 11)	6.526.646	2.873.644

MARINA D'OR GUAYAS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

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

Gastos por recepción de servicios

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Dor Holding Division International, S.L.	527.169	1.414.739
Comercializadora Mediterránea de viviendas, S.A.	242.113	1.361.758
Participaciones Empresariales Castellón, S.L.	66.652	160.375-
Marina D'or Ecuador, S.A.	367.309	404.733
Total Gastos	1.203.242	3.341.605

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Préstamo concedido</u>		
Marina D'or Ecuador S.A.	196.474	1.037.883
	196.474	1.037.883

Por Pagos de Préstamos

D'or Holding División Int.	44.428	217.886
D'or Energia Renovable Int.	-	2.437
Total	240.902	1.258.206

17. Contratos

2016

Al 31 de Diciembre del 2016 la Compañía no suscribió contrato alguno con ningún proveedor o contratista.

2015

Al 31 de Diciembre del 2015, el contrato mantenido con Baquerizo & González Construyendo CIA. Ltda., se encuentra ejecutado en un 100%. Un detalle del mismo a continuación:

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.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

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 Cía. 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.

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.

MARINA D'OR GUAYAS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

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 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.

MARINA D'OR GUAYAS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

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.

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 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.

MARINA D'OR GUAYAS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

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.

18. Contingencias

Al 31 de Diciembre del 2016 no obtuvimos la respuesta a la confirmación del abogado por lo que no pudimos determinar si los contingentes del año anterior se encuentran pendientes, o si existen nuevos procesos.

La Compañía al 31 de Diciembre del 2015 según confirmación del abogado mantiene varios juicios pendientes por resolver, a continuación presentamos un detalle de ellos.

MARINA D'OR GUAYAS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

Defensoría del Pueblo

- Kelly Anabell Hernández Mero
- Sandoval Crespo Tomás Roberto Esperar fecha de nueva audiencia
- Yanina Leonor Suárez Tamayo y José Ulfredo Rodríguez Cañizares (con apoderado Abg. Mora Matamoros): Presentó escrito ya hubo una audiencia en civil.
- Corina Esneida Klinger Prado: Escrito de abandono.
- Marcia Edith Escobar Silva: Escrito de abandono.
- Leonardo Pinto Marcillo: Escrito de abandono.
- Décimo Darío Rivera Salazar: Escrito de abandono
- Sonia Salvador Andrade: Archivado por la Intendencia General de Policía del Guayas en febrero de 2015.

Unidad judicial penal norte 2:

- ❖ Esperanza Verónica Sánchez Lucas: Se presentó escrito señalando casilla.
- ❖ Jorge Antonio Díaz Meneses: Se presentó escrito señalando casilla.

Unidad judicial penal norte 2:

- ❖ Jazmín Delgado Freire y Héctor Javier López Osma: Se presentó escrito señalando casilla.

Unidad judicial con sede en el cantón Guayaquil:

- ❖ Abg. Mora Matamoros Manuel Alberto (apoderado) Yanina Leonor Suárez Tamayo y José Ulfredo Rodríguez Cañizares: Resuelve declarar sin lugar la acción constitucional de medida cautelar propuesta.
- ❖ Constructisa: Incumplimiento de contrato.- Esperando que el actual Juez de Daule. Doctor Eras asuma el control nuevamente de este juicio, pues por recusación le fue suspendida su competencia. Cuantía: \$ 227.182,90.
- ❖ Galo Salazar: Incumplimiento de contrato.- Esperando que el actual Juez de Daule. Doctor Eras asuma el control nuevamente de este juicio, pues por recusación le fue suspendida su competencia. Cuantía \$ 128.521,27.
- ❖ Gerentop: Incumplimiento de contrato.- Esperando que el actual Juez de Daule. Doctor Eras asuma el control nuevamente de este juicio, pues por recusación le fue suspendida su competencia. Cuantía \$ 243.103,07.

MARINA D'OR GUAYAS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

19. Eventos subsecuentes

Con fecha Enero 9 del 2017 la Compañía recibió el Oficio No. SCVS-SG-2017-0019 en el cual se notifica la Resolución No. SCVS-IC-DNASD-2016-0269, en el cual la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros al 27 de Diciembre del 2016, resuelve Declarar la intervención de Marina Dór Guayas S.A., con el objeto de supervigilar la marcha económica, financiera y propiciar la corrección de irregularidades advertidas, a fin de evitar prejuicios a sus accionistas y/o terceros.

Hasta la fecha de emisión de este informe Abril 24 del 2017 continúa la Compañía intervenida.
