



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



Informe de los Auditores Independientes

Abril 23 del 2018

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

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **MARINA D'OR GUAYAS S.A.** que comprende el estado de situación financiera al 31 de Diciembre de 2017 y 2016, el Estado de Resultado Integral, el Estado de Cambios en el Patrimonio y de Flujos de Efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, 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 2017 y 2016, así como los resultados de sus operaciones, de cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías 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 Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética (IESBA). 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 - GUAYAQUIL

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

GUAYAQUIL - QUITO

Junín 203 y Panamá Edif. Teófilo Bucaram 4to. Piso Oficina 4 y 5
Teléfonos: 230-4762 * 230-5169 Telefax: 230-4983 Cel.: 0998452649
Email: pfccontad@gye.satnet.net
Casilla: 09-01-16219



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



Énfasis en unos asuntos

Sin que se modifique nuestra opinión, informamos lo siguiente:

- Al 31 de Diciembre del 2017 tal como se explica en la Nota 19 de los estados financieros adjuntos, en la determinación de la conciliación tributaria se ha incluido el rubro amortización de pérdidas de ejercicios anteriores a pesar de que tales pérdidas fueron compensadas en Diciembre de dicho año, la Compañía lo realizó basándose en un análisis efectuado al respecto por especialistas tributarios externos.
- Los Estados financieros de **MARINA D'OR GUAYAS S.A.** correspondiente al ejercicio terminado al 31 de Diciembre del 2016 y que se presentan de manera comparativa, los auditamos y expresamos una opinión no modificada sobre dichos Estados Financieros el 24 de Abril del 2017.

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de auditoría son aquellas cuestiones que según nuestro juicio profesional han sido de mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado de esos asuntos.

Responsabilidades de la administración de la sociedad 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 NIIF, 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. Cía. Ltda.
Contadores Público



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 la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables aplicadas y lo razonable de las estimaciones contables, así como la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre el uso apropiado por parte de la Administración de la base contable de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe, o no, una incertidumbre importante relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre importante, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si tales revelaciones no son apropiadas, y expresaremos una opinión con salvedad. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.



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



- 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.
- También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos relevantes en relación con la independencia y hemos comunicado a ellos todas las relaciones y otros asuntos de los que se puede esperar razonablemente puedan afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.
- Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la Entidad, determinamos las que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del año actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinamos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, así como la información suplementaria requerida en la Codificación de Resoluciones del Mercado de Valores, artículo 13 de la Sección IV Capítulo IV “ Auditorías Externas”, al 31 de Diciembre del 2017 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 Situación Financiera
 Al 31 de Diciembre del 2017 y 2018
 (Expresados en dólares estadounidenses)

<u>ACTIVO</u>	<u>NOTAS</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>	<u>NOTAS</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalente de efectivo	6	51.993	128.616	Cuentas por Pagar	12	1.509.062	3.919.358
Cuentas por cobrar	7	717.159	950.147				
Inventario	8	2.393.016	2.514.133				
Total activo corriente		3.162.168	3.592.896	Total pasivo corriente		1.509.062	3.919.358
ACTIVO NO CORRIENTE				PASIVO NO CORRIENTE			
Propiedad y construcciones	9	-	4.269.901	Pasivo a largo plazo	13	3.760.505	6.326.646
Cuentas por cobrar largo plazo	10	2.076.927	2.178.934				
Otros activos	11	39.295	54.386				
		2.116.222	6.503.221	Total pasivo no corriente		3.760.505	6.526.646
				Total pasivos		5.269.567	10.446.004
				PATRIMONIO			
				Capital social	14	800	800
				Reserva Legal		400	400
				Resultados ejercicio anterior	15	-	20.810
				Resultados ejercicio		7.623	(371.897)
				Total patrimonio		8.823	(349.887)
Total		5.278.390	10.096.117	Total		5.278.390	10.096.117

Ver notas a los estados financieros



Sr. Jesús Ger García
Gerente General



Dolores Orellana Miranda
PwC Asesores Empresariales Cia. Ltda.
Contadora

MARINA D'OR GUAYAS S.A.

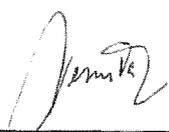
Estado de Resultados Integrales

Por los años terminados al 31 de Diciembre del 2017 y 2016

(Expresados en dólares estadounidenses)

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
INGRESOS	<u>NOTAS</u>		
Entregas de viviendas		4.697.171	3.704.195
Ingresos financieros		11.565	-
Otros ingresos		1.181.795	301.467
Total de ingresos	16	<u>5.890.531</u>	<u>4.005.662</u>
Costos de ventas	17	(4.391.019)	(2.667.762)
Utilidad bruta en ventas		<u>1.499.512</u>	<u>1.337.900</u>
GASTOS OPERACIONALES			
Gastos de administración y de ventas		(1.253.795)	(1.599.533)
Gastos financieros		<u>(162.339)</u>	<u>(5.884)</u>
Total Gastos Operacionales	18	<u>(1.416.134)</u>	<u>(1.605.417)</u>
Utilidad (Pérdida) antes de Impuesto a la Renta		<u>83.378</u>	<u>(267.517)</u>
Impuesto a la renta	20	(75.755)	(104.380)
Total resultados integrales del año		<u>7.623</u>	<u>(371.897)</u>
Utilidad (Pérdida) neta por acción		<u>9,53</u>	<u>(464,87)</u>

Ver notas a los estados financieros


Sr. Jesús Ger García
Gerente General


Dolores Orellana Miranda
PwC Asesores Empresariales Cia.Ltda.
Contadora

MARINA D'OR GUAYAS S.A.
Estados de Cambios en el Patrimonio
Por los años terminados al 31 de Diciembre del 2017 y 2016
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Capital	Aportes para futuras capitalizaciones	Reserva Legal	Resultados de ejercicios anteriores	Resultados del ejercicio	Total
2017						
Saldo al 31 de Diciembre del 2016	800	-	400	20.810	(371.897)	(349.887)
Transferencia a resultados acumulados	-	-	-	(371.897)	371.897	-
Compensación de pérdidas con aprovisionamiento de derecho de crédito	-	-	-	351.087	-	351.087
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	83.378	83.378
Impuesto a la Renta	-	-	-	-	(75.755)	(75.755)
Saldo al 31 de Diciembre del 2017	800	-	400	-	7.623	8.823
2016						
Saldo al 1 de Enero del 2015	800	4.060.000	400	(33.099)	53.909	4.082.010
Gastos de administración y de ventas	-	(4.060.000)	-	-	-	(4.060.000)
Transferencia a resultados acumulados	-	-	-	53.909	(53.909)	-
Pérdida del ejercicio	-	-	-	-	(267.517)	(267.517)
Impuesto a la Renta	-	-	-	-	(104.380)	(104.380)
Saldo al 31 de Diciembre del 2016	800	-	400	20.810	(371.897)	(349.887)

Ver notas a los estados financieros


Sr. Jesús-César García
Gerente General


Dolores Orrellana Miranda
PWC Asesores Empresariales Cia.Ltda.
Contadora

MARINA D'OR GUAYAS S.A.
Estados de Flujos de Efectivo
Por los años terminados al 31 de Diciembre del 2017 y 2016
(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Flujos de efectivo por las actividades de operación		
Efectivo recibido de clientes	4.096.148	2.883.178
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(1.674.639)	(1.866.765)
Otros egresos netos	(238.094)	(110.264)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>2.183.415</u>	<u>906.149</u>
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento		
Pago de préstamos	(2.249.870)	(919.069)
Préstamos concedidos	(10.168)	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	<u>(2.260.038)</u>	<u>(919.069)</u>
Disminución neta del efectivo	(76.623)	(12.920)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	128.616	141.536
Efectivo al final del período	<u>51.993</u>	<u>128.616</u>

Actividades de inversión

Durante el ejercicio 2017 y 2016 la Compañía no realizó ninguna actividad de inversión.

Ver notas a los estados financieros


 Sr. Jesús Ger García
 Gerente General


 Dolores Orellana Miranda
 PwC Asesores Empresariales Cia.Ltda.
 Contadora

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 2017 y 2016 (Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad (Pérdida) neta	7.623	(371.897)
Ajustes para conciliar la Utilidad (Pérdida) neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación		
Impuesto a la renta	<u>75.755</u>	<u>104.380</u>
Efectivo proveniente de las actividades de operación antes de cambios en el Capital de Trabajo	83.378	(267.517)
(Aumento) Disminución en cuentas por cobrar	(31.044)	64.422
Disminución en inventarios	121.117	2.667.761
Disminución en construcciones en curso y otros activos	4.284.992	2.536
Disminución en cuentas por pagar y anticipo de clientes	<u>(2.275.028)</u>	<u>(1.561.053)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>2.183.415</u>	<u>906.149</u>

Ver notas a los estados financieros


Sr. Jesús Ger García
Gerente General


Dolores Orellana Miranda
PwC Asesores Empresariales Cia.Ltda.
Contadora

MARINA D'OR GUAYAS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016

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.

Al 31 de Diciembre del 2017 la Compañía no dispone de empleados en relación de dependencia.

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 2017; fueron proporcionados por la gerencia para su emisión el 10 de Abril del 2018 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 (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés). Estas Normas comprenden las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, las Normas Internacionales de Contabilidad – NIC; las Interpretaciones desarrolladas por el Comité de Interpretaciones de las NIIF – CINIIF, y las Interpretaciones desarrolladas por el antiguo Comité de Interpretaciones de Normas – SIC; las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y representa la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas Normas Internacionales.

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

MARINA D'OR GUAYAS S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016

- **Base de medición**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto las propiedades que se encuentra a valor razonable, (Costo atribuido) en base a avalúo efectuado por un perito calificado.

Las notas a los estados financieros que se adjuntan, se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensión y comparabilidad de acuerdo a lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) #1, cada partida significativa expuesta en los estados financieros auditados se encuentran referenciadas a su respectiva nota.

- **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 período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

La compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

Provisión por deterioro de inversiones corrientes.- al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus inversiones corrientes, comparando el saldo en libros y el valor del mercado o valor recuperable teniendo en cuenta la calificación de riesgo del banco o institución financiera en donde se encuentran invertidas; cuando el valor en libros excede el valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

MARINA D'OR GUAYAS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016

Deterioro de activos no corriente.- la Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de los activos pudiese estar deteriorado. Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. En el caso de plusvalía y de los activos intangibles que posean vidas útiles indefinidas, los importes recuperables se estiman anualmente.

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. Los importes en moneda extranjera se encuentran a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente a la fecha de la transacción; las ganancias y/o pérdidas por diferencial cambiario que se originan, se reconocerán en el estado de resultados del período.

b) Inventarios

Están representados por las viviendas terminadas disponibles para la venta.

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.

- **Medición en el momento del reconocimiento.**- Las partidas de propiedades y construcciones se miden inicialmente a su costo que comprende el precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.
- **Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo.**- Después del reconocimiento inicial, las propiedades y construcciones son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

MARINA D'OR GUAYAS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se registran en los resultados del período en que se producen. Cabe señalar, que algunas partidas de propiedades y construcciones de la Compañía, requieren revisiones periódicas. En este sentido, las partes objeto de sustitución son reconocidas separadamente del resto del activo y con un nivel de disgregación que permite depreciarlos en el período que medie entre la actual y hasta la siguiente reparación.

- **Medición al valor razonable como costo atribuido.-** Después del reconocimiento inicial, las propiedades son presentadas a sus valores revaluados, que son sus valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

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.

e) 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.

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.

MARINA D'OR GUAYAS S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016

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.

Límites a 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 revalúo de activos no será 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.

Ley Orgánica para la reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la dolarización de la Gestión Financiera.

Con fecha Diciembre 27 del 2017 la Asamblea Nacional expidió la Ley en referencia de acuerdo a las facultades que le confieren los numerales 6 y 7 del artículo 120 de la Constitución de la República del Ecuador, publicada en el R O N°150. (Segundo Suplemento) del día 29 de Diciembre del 2017; entre sus principales reformas están:

Artículo 9.6: Exoneración del pago del Impuesto a la renta para nuevas, microempresas, estas serían las que inicien su actividad económica a partir de la publicación de esta ley, gozaran de 3 años contados a partir del primer ejercicio fiscal en que se generan ingresos operacionales

MARINA D'OR GUAYAS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016

Artículo 10:13 Pensiones Jubilares, serán exentas solamente los pagos realizados que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores, sean estos como deducibles o nó.

Artículo 10:16 Las personas Naturales podrían deducir hasta el 50% del total de sus ingresos gravados, sin que dicho valor supere el equivalente a 1.3 veces la fracción básica desgravada; se incluyen entre estos gastos los de sus padres, conyugues o pareja en unión de hecho, hijos de la cónyuge, que no perciban ingresos gravados y que dependan de este.

Artículo 37 Se reforma a la tarifa de Impuestos a la Renta a las sociedades del 22% se sube al 25% más 3 puntos porcentuales si la sociedad tiene participantes accionistas residentes o establecidas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición.

Esta reforma también aplica a las reinversión de utilidades ya que solo las sociedades exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes incluidos las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y a aquellas de turismo receptivo, que reinviertan sus utilidades, podrán obtener una reducción del 10% (puntos porcentuales) en la tarifa del Impuesto a la Renta., siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, entre otras consideraciones.

Artículo 41:2 Cálculo del anticipo de Impuesto a la Renta; las sociedades y las sucesiones indivisas, obligadas a llevar contabilidad, no consideraran en el cálculo de este anticipo, exclusivamente en el rubro costos y gastos, los sueldos y salarios, la décima tercera y décima cuarta remuneración, así como los gastos patronales al Seguro Social obligatorio.

f) Capital contable, reservas y distribución de dividendos

El capital social representa el valor nominal de las acciones que han sido emitidas.

Otros componentes del patrimonio incluyen lo siguiente:

- Reservas

Reserva legal. De conformidad con la Ley de Compañías de la utilidad anual, debe transferirse una cantidad no menor del 10% para formar la reserva legal hasta que ésta alcance por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

MARINA D'OR GUAYAS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016

g) Estado de Resultado Integral

El estado del resultado integral del período fue preparado presentando todas las partidas de ingresos, gastos y otro resultado integral en un único estado.

Se presenta por separado los ingresos operacionales de los otros ingresos del periodo. Las partidas de gastos han sido expuestas teniendo en cuenta su función.

h) Estado de flujo de efectivo

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, la Compañía ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo y equivalentes de efectivo: incluyen el efectivo en caja e Instituciones financieras, así como aquellas inversiones en depósitos a plazo altamente liquidas (no mayores a 90 días plazo).

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Compañía, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: Corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiamiento: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

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 los bienes vendidos se determinan en base al costo promedio de construcción. 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.

MARINA D'OR GUAYAS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016

k) 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.

l) 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.

4) 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.

MARINA D'OR GUAYAS S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016

• 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 Internacionales de Auditoría 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.
- 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.

5) 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
NIC 19 "Beneficios a los empleados"- Tasa de descuento: tema del mercado regional	01-Ene-2016

MARINA D'OR GUAYAS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
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 Mantenedos 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
<u>Nuevas NIIF que entran en vigencia 2018</u>	
NIIF 9: Instrumentos Financieros	1 de Enero del 2018
NIIF 15: Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de contratos de clientes.	1 de Enero del 2018
NIIF 16: Arrendamientos	1 de Enero del 2019
NIIF 17: Contratos de Seguros	1 de Enero del 2021

MARINA D'OR GUAYAS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016

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.

MARINA D'OR GUAYAS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016

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.

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 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 Mantenedos 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.

MARINA D'OR GUAYAS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016

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.

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 consolidadas 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.

MARINA D'OR GUAYAS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016

Instrumentos Financieros

NIF 9

Esta norma especifica los requerimientos para reconocer y medir los activos y pasivos financieros, algunos contratos para comprarlo; vender partidas no financieras.

Esta norma reemplaza en su totalidad a la NIC 39 y no modifica los conceptos de activos ni pasivos financieros.

Esta norma requiere que las entidades reconozcan las pérdidas crediticias esperadas sobre los activos financieros medidas al costo amortizado

NIF 15

Ingreso de Actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes

Esta norma especifica cuando y cuanto se debe reconocer los ingresos. Esta reemplaza a la NIC 18 Ingresos y a la NIC 11 Contratos de construcción en su totalidad.

Se determina la forma de reconocer los ingresos de todos los contratos excepto aquellos que se encuentran entre los arrendamientos, de seguros o cualquier otro instrumento financiero.

Establece 5 pasos para ayudar a la entidad a determinar cuándo reconocer el ingreso; estos son:

1. Identificar el contrato con el cliente

Este debe tener una sustancia comercial y debe ser probable que la entidad sobre la contraprestación de bienes y/o servicios.

2. Identificar las obligaciones de desempeño del contrato

Define como obligación de desempeño, las promesas que una entidad necesita cumplir para ganar ingresos. Hay que definir cuantas obligaciones de desempeño contempla el contrato para considerarlos en la evaluación del reconocimiento del ingreso

3. Determinar el precio de la transacción

Este lo define como el importe de la contraprestación, el cual la entidad espera recibir a cambio de la transferencia de los bienes y/o de servicios.

Esta norma también contiene guías para determinar el importe de la contraprestación, incluyendo:

- Si el periodo del pago es anticipo o diferido
- Si la contraprestación no monetaria se mide a su valor razonable
- Si la contraprestación incluye importes variables

MARINA D'OR GUAYAS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016

4. Asignación de precio en la transacción a las obligaciones de desempeño en el contrato.

Esto tiene que ver en lo indicado en el numeral anterior se requiere que este precio definido se asigne a cada obligación de desempeño para en base a ello reconocerlo como ingreso.

5. Reconocer el ingreso cuando la entidad cumple en las obligaciones de desempeño.

Esta norma contiene orientación sobre ciertos temas prácticos que surgen al determinar cuándo y cómo reconocer los ingresos

Esta NIIF está vigente para periodos anuales que comiencen el 1 de Enero del 2018 o después, y se permite su aplicación anticipada.

NIIF 16 Arrendamientos

Esta nueva norma aplica a periodos anuales que conciernen a partir del 1 de Enero del 2019, se permite también su aplicación anticipada en entidades que hayan adoptado la aplicación de la NIIF 15 anteriormente a esta aceptación.

La NIIF 16 deroga:

- NIC 17 Arrendamiento
- NIC 4 Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento
- SIC 15 Arrendamientos operativos incentivos
- SIC 27 Evaluación de la esencia de las transacciones que adoptan la firma legal de un arrendamiento

Define la forma de contabilizar para el arrendatario y para arrendador

NIIF 17 Contratos de Seguros

Esta nueva norma se aplica a periodos anuales que conminen a partir del 1 de Enero del 2021, se permite la aplicación anticipadas en entidades que apliquen NIIF 9 Y 15 anteriormente a la aplicación inicial de esta NIIF 17.

Deroga la NIIF 4 Contratos de Seguros.

Esta norma es aplicable a todos los tipos de contratos de seguros, independiente del tipo de entidades que los emitan.

MARINA D'OR GUAYAS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016

6) Efectivo y equivalentes de efectivo

Conformado por:

	<u>2017</u>	<u>US\$</u>	<u>2016</u>
Caja	-		9
Bancos	51.993		40.876
Inversiones temporales (1)	-		87.731
Total	<u>51.993</u>		<u>128.616</u>

(1) Al 31 de Diciembre del 2016 corresponde a valores por cobrar a Seguros Porvenir por cheque entregado en garantía por US\$56.830 (saldo); y garantía entregada al Banco del Pichincha por US\$30.901 con vencimiento en el 2017. Al 31 de Diciembre del 2017 estos valores fueron reclasificados a otras cuentas por cobrar.

7) Cuentas por Cobrar

Conformado por:

		<u>2017</u>	<u>US\$</u>	<u>2016</u>
Clientes	a)	321.618		479.217
Otros deudores	b)	23.925		30.712
		<u>345.543</u>		<u>509.929</u>
Gastos anticipados	c)	26.979		364.867
Otros	d)	344.637		75.351
Total		<u>717.159</u>		<u>950.147</u>

a) Corresponde a valores por cobrar a clientes por la venta de viviendas entre los que mencionamos: Erick Baque Saltos por US\$79.000; Howard Plaza García por US\$ 42.964; Lorena Hernández Pincay por US\$ 35.336; Jessica Alvario Chamba por US\$47.234; Miguel Acurio Flores por US\$35.331 entre otros.

b) Corresponde a compras menores de materiales eléctricos y de construcción para las viviendas en construcción, incluye además valores cancelados a Amagua por el 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 2017 y 2016

- c) Corresponde a las comisiones por las ventas de casas realizadas en España, las mismas que se facturarán cuando se realicen la comercialización definitiva.
- d) Incluye principalmente US\$184.393 por concepto de anticipo a proveedores; US\$56.830 por cheque emitido a favor de Seguros Porvenir S.A., cabe indicar que esta entidad se encuentra intervenida por la Superintendencia de Bancos y Seguros. La Compañía no ha estimado una reserva por la incobrabilidad de este rubro; adicionalmente incluye US\$20.100 de garantía entregada al Banco del Pichincha y con vencimiento el 2 de marzo del 2018 y US\$83.314 por créditos varios entregados a los clientes.

8) Inventarios

Al 31 de Diciembre del 2017 corresponde a US\$2.393.016 divididos en 28 unidades vendidas y no entregadas (19 departamentos, 6 villas y 3 locales); y 9 unidades pendientes de facturar (4 departamentos y 5 villas).

9) Propiedades y construcciones

Conformado por:

	<u>2017</u>	<u>US\$</u>	<u>2016</u>
Construcciones en curso	-	a)	4.269.901
TOTALES	<u>-</u>		<u>4.269.901</u>

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

COSTO	<u>2017</u>	<u>US\$</u>	<u>2016</u>
Saldo inicial	4.269.901		4.269.901
Transferencia a Inventario (Villas terminadas)	(4.269.901)		-
Saldo final	<u>-</u>		<u>4.269.901</u>

- 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 las Compañías Constructoras.

MARINA D'OR GUAYAS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016

10) Cuentas por cobrar Largo plazo

Conformado por:

		<u>2017</u>	<u>US\$</u>	<u>2016</u>
Marina D'or Ecuador	(Nota 19)	2.076.927	a)	2.066.759
Dor Holding		-		112.175
Total		<u>2.076.927</u>		<u>2.178.934</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.

11) Otros Activos

Conformado por:

		<u>2017</u>	<u>US\$</u>	<u>2016</u>
Inmovilizado Material (maquetas)		23.784		23.784
Menos Amortizacion Acumulada		(23.784)		(21.247)
Depósitos en garantía (1)		39.295		51.849
Total		<u>39.295</u>		<u>54.386</u>

(1) Al 31 de Diciembre del 2017 corresponde a una renovación de garantía con el Municipio de Daule.

MARINA D'OR GUAYAS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016

12) Cuentas por Pagar

Conformado por:

		<u>US\$</u>	
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proveedores locales	a)	177.459	682.604
Cuentas por pagar relacionadas	(Nota 19)	115.885	124.968
Anticipo de clientes	b)	820.887	2.425.388
Impuesto por pagar		17.857	19.421
Depósitos recibidos	c)	227.954	453.701
Otras cuentas por pagar		149.021	213.276
Total		<u><u>1.509.062</u></u>	<u><u>3.919.358</u></u>

- a) Incluye principalmente valores por pagar a contratistas de años anteriores por US\$136.756.
- b) Corresponde a depósitos de clientes (anticipos), los cuales serán descontados del precio de venta cuando se entreguen las obras convenidas.
- c) Corresponde a anticipos de clientes que ya no pueden continuar con los pagos por problemas financieros; y sobre los cuales la Compañía realiza contratos de dos años, tiempo en el cual deben retomar el saldo pendiente.

13) Pasivo a largo Plazo

Conformado por:

		<u>US\$</u>	
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Dór Holding Division INT. SL.	a)	1.997.959	b) 4.853.865
Marina Dór Ecuador S.A.		1.672.781	1.672.781
Poveedores		89.765	-
Total	Nota 19	<u><u>3.760.505</u></u>	<u><u>6.526.646</u></u>

- a) Con fecha 30 de Noviembre del 2017, se firma un Contrato de cesión parcial de crédito mediante el cual D'or Holding Division Internacional, S.L. cede y transmite un crédito por US \$ 351.087 a título de préstamo a Marinad'or Ecuador S.A.; entre las condiciones más importantes se encuentran las siguientes:

MARINA D'OR GUAYAS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016

- El importe antes mencionado deberá ser devuelto en un plazo máximo de dos años contados desde la fecha de suscripción del presente contrato en la cuenta bancaria de la que es titular la sociedad cedente, la misma que se especifica en el contrato.
- La falta de pago del importe capital a su vencimiento devengará un interés de mora equivalente a la tasa de mora vigente en Ecuador en transacciones financieras al momento de presentarse la demora en el cumplimiento de la obligación.

Con fecha 20 de Diciembre del 2017 mediante Acta de Junta de Accionistas, los accionistas resuelven compensar las pérdidas acumuladas que ascienden a US \$371.897 del año 2016 y US\$535.270 de años anteriores; con las utilidades de años anteriores por US\$556.080; y el remanente a través de la cesión de crédito por US \$351.087 de Marina D'or Ecuador S.A.

- b) Al 31 de Diciembre del 2016, 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 D'or 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.

Al 31 de Diciembre de 2017 la Compañía ajustó este pasivo por el método del costo amortizado originando con ello un ingreso gravable de US\$ 185.446 y un cargo de gastos de intereses devengados de US\$ 148.127.

14) Capital social

Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016 está constituido por 800 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles a un valor de (US\$ 1) cada una.

MARINA D'OR GUAYAS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016

15) Resultados ejercicio anterior

Con fecha 20 de Diciembre del 2017 mediante Acta de Junta de Accionistas, los accionistas resuelven compensar las pérdidas acumuladas que ascienden a US \$371.897 del año 2016 y US\$535.270 de años anteriores; con las utilidades de años anteriores por US\$556.080; y el remanente a través de la cesión de crédito por US \$351.087 de Marina D'or Ecuador S.A.

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 períodos impositivos siguientes, sin exceder en cada período del 25% de las utilidades obtenidas.

16) Ingresos

Conformado por:

	<u>2017</u>	<u>US\$</u>	<u>2016</u>
Entregas de viviendas	4.697.171		3.704.195
Ingresos financieros	11.565		-
Otros Ingresos	1.181.795		301.467
Total	<u>5.890.531</u>		<u>4.005.662</u>

MARINA D'OR GUAYAS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016

17) Costo de Ventas

Conformado por:

	<u>2017</u>	<u>US\$</u>	<u>2016</u>
Villas terminadas	4.391.019		2.667.762
	<u>4.391.019</u>		<u>2.667.762</u>

18) Gastos Operacionales

Conformado por:

	<u>2017</u>	<u>US\$</u>	<u>2016</u>
Gastos del Personal	1.177		6.288
Servicios del exterior	654.336		1.310.413
Reparaciones y conservaciones	19.751		11.455
Otros Servicios	49.105		47.644
Tasas e impuestos	169.601		138.253
Gastos Financieros	162.339		5.884
Otros Gastos	359.825		85.480
	<u>1.416.134</u>		<u>1.605.417</u>

MARINA D'OR GUAYAS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016

19) Transacciones y saldos con Compañías relacionadas

Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, la Compañía tenía los siguientes saldos con las partes relacionadas:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Cuentas por Cobrar a largo plazo</u>			
Marina D'or Ecuador S.A.	(Nota 10)	2.076.927	2.066.756
Comercializadora Med.Viv. S.A.		14.905	-
D'or Holding Division INT.SL		133.684	112.175
Total		<u>2.225.516</u>	<u>2.178.931</u>
<u>Pasivo a Corto Plazo</u>			
Marina D'or Ecuador S.A.	(Nota 12)	115.885	81.785
Comercializadora Med.Viv. S.A.		-	35.061
Participac. Empresa Castellón S.L.		-	8.122
		<u>115.885</u>	<u>124.968</u>
<u>Pasivo a Largo Plazo</u>			
D'or Holding Division INT.SL		1.997.959	4.853.865
Marina D'or Ecuador S.A.		1.672.781	1.672.781
Total	(Nota 13)	<u>3.670.740</u>	<u>6.526.646</u>

MARINA D'OR GUAYAS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Gastos por recepción de servicios</u>		
D'or Holding Division INT.SL	94.768	527.169
Comercializadora Med. Viv. S.A.	86.809	242.113
Participac. Empresa Cstellón S.L.	11.998	66.652
Marina D'or Ecuador S.A.	348.298	367.309
Total Gastos	541.873	1.203.243
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Préstamo concedido</u>		
Marina D'or Ecuador S.A.	10.168	196.474
<u>Pagos de Préstamos</u>		
D'or Holding Division INT.SL	2.256.461	44.428
<u>Compensación de pérdidas con pasivos</u>		
Marina D'or Ecuador S.A.	351.088	-

20) Impuesto a la Renta

La conciliación del impuesto a la renta aplicando la tasa impositiva legal es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad (Pérdida) del ejercicio	83.379	(371.897)
	83.379	(371.897)
Partidas conciliatorias		
Más gastos no deducibles	375.745	29.764
Menos Amortización de pérdidas años anteriores (1)	(114.781)	-
Utilidad Gravable	344.343	(342.133)
22% Impuesto a la renta	75.755	75.269
Anticipo de Impuesto a la Renta (impuesto mínimo)	61.853	104.380

(1) La Compañía utilizó este valor correspondiente a pérdidas de años anteriores los cuales fueron compensadas con saldos por pagar de los accionistas. Ver Nota 15.

MARINA D'OR GUAYAS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016

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

21) Contratos

Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016 la Compañía no suscribió contrato alguno con ningún proveedor o contratista.

22) Contingencias

2017

La Compañía al 31 de Diciembre del 2017 según confirmación del abogado mantiene varios juicios pendientes por resolver, a continuación presentamos un detalle de ellos:

Unidad judicial con sede en el cantón Guayaquil:

- ❖ **Juan Carlos Galindo:** Incumplimiento de contrato.- Este proceso puede durar aproximadamente un año. Cuantía \$ 526.501.
- ❖ **Constructisa:** Incumplimiento de contrato.- Se le otorgó el recurso de casación a la Corte Nacional de Justicia de Ecuador en la capital, Quito. Cuantía: \$ 227.182,90.
- ❖ **Municipio del Cantón Daule:** Tutela cautelar independiente presentada concretamente contra la Subdirectora del Dpto. de Planificación, Arq. Gladys Zamora. En espera de apelación. Cuantía: Indeterminada.
- ❖ **Seguros Provenir en Liquidación:** Acción de cobro. Cuantía: \$ 56.830,06.

Intervención

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.

2017

Al 31 de Diciembre del 2017 en respuesta a la confirmación de abogados, informan que la intervención de la Compañía se encuentra en la etapa final y se estima que finalice en los próximos 2 meses contados desde la fecha Marzo 23 del 2018.

MARINA D'OR GUAYAS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016

2016

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.

23) 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 23 del 2018 continúa la Compañía intervenida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.
