

MARINA D' OR GUAYAS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO 2012

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.

1. Efectivo y equivalentes de efectivo

Conformado por:

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

2. Inversiones temporales

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

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

3. Cuentas por cobrar

Conformado por:

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

- a) Corresponde a depósitos de clientes que siendo de Marina D'or Guayas se registran en Marina D'or Loger S.A. y D'or Holding División INT.SL. por ser quienes lo recaudan a clientes en el exterior(España).
- b) Corresponde a compras menores de materiales eléctricos y de construcción para las viviendas en construcción, además pago del consumo de agua potable que se cargan al costo una vez terminadas las villas para sus ventas definitivas.
- c) Corresponde a las comisiones por las ventas realizadas en España, las mismas que se facturarán cuando se inicie la comercialización definitiva.

4. **Propiedad y construcciones**

Conformado por:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Terreno	702.837	1.991.407
Construcciones en curso	a) 16.225.817	9.913.463
Total	<u>16.928.654</u>	<u>11.904.870</u>

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

5. **Cuentas por Cobrar Largo Plazo**

Conformado por:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
D'or Holdings división Int. SL	a) -	35.238
Marina D'or Eood	-	113.282
Marina D'or Egypt. S.L.	-	402
Marina D'or Ecuador S.A	580.885	419.488
Total	<u>580.885</u>	<u>568.410</u>

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

6. **Otros Activos**

Conformado por:

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

7. **Cuentas por pagar**

Conformado por:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Proveedores locales	a) 783.797	390.252
Anticipo de Clientes	14.637	77.530
Cuentas por pagar relacionadas	b) 7.904.872	6.422.014
Impuestos por Pagar	14.620	8.921
Provisiones	70	142.737
Otras Cuentas por Pagar	11.202	-
Total	<u>8.729.198</u>	<u>7.041.454</u>

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

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

8. Pasivo a largo plazo

Conformado por:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
D'or Holding Division INT. SL	2.852.450	2.852.450
D'or Holding Division	665.347	148.030
Hoteles Marind or SL	1.865.504	2.006.992
Marina D'or Ecuador S.A.	-	14.637
Ger Garcia Jesus	a) 112.063	-
Otras provisiones	b) 136.141	-
Total	<u>5.629.505</u>	<u>5.022.109</u>

- a) Préstamo realizado el cual no tiene fecha de vencimiento ni tasa de interés pactada.
- b) Provisión por posible reclamación de los clientes, a los que se ha anulado su contrato porque han incumplido el calendario de pagos establecido en el mismo.

9. Impuesto a la Renta

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la tasa impositiva del 23% y 24% rige el cálculo del Impuesto a la Renta de las sociedades.

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

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

10. Capital social

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

11. Aporte para futura capitalización

Representan las aportaciones por US\$ 4.060.000 efectuadas por los accionistas, de acuerdo a Acta de Junta General extraordinaria de accionista efectuada con fecha Julio 12 del 2011.

12. Resultados Acumulados

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

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

13. Transacciones con Compañías relacionadas

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Cuentas por Cobrar</u>		
D'or Holding Division INT.SL	33.303	35.238
Marina D'or Egypt S.L.	-	402
Marina D'or Food.	-	113.282
Marina D'or Ecuador S.A.	580.885	419.488
Marina D'or Loger S.A.	411.841	-
Total	<u>1.026.029</u>	<u>568.410</u>
<u>Pasivo a Largo Plazo</u>		
Marina D'or del Ecuador S.A.	14.637	14.637
Ger Garcia Jesus	112.063	-
D'or Holding Division INT.SL.	2.852.450	2.852.450
D'or Holding Division	663.347	148.030
Hotel Marina d'or SL	1.865.503	2.006.992
Total	<u>5.508.000</u>	<u>5.022.109</u>

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Obtenidos por Préstamos</u>		
D'or Holding Division Int.	39.391	-
Marina D'or del Ecuador S.A.	230.456	419.488
Marina D'or Egypt S.L.	-	403
Marina D'or Loger S.A.	418.039	-
Marina D'or Food S.A.	-	113.282
	<u>687.886</u>	<u>533.173</u>
<u>Por Pagos de Préstamos</u>		
Hoteles Marina D'or SL	211.194	2.006.992
D'or Holding Division Int.	595.796	148.030
Total	<u>806.990</u>	<u>2.155.022</u>

14. Contratos

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

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

Marina D'or Guayas S.A., está desarrollando un proyecto inmobiliario denominado "Marina D'or Park" situado en el Municipio del Cantón Daule, en un terreno a la altura del Km. 10,5 de la Carretera La Aurora – la T de Daule, Parroquia La Aurora, Provincia de Guayas (el "Terreno"), y que está interesado en contar con los servicios del CONTRATISTA (Baquerizo & González Construyendo Cia. Ltda.) para los trabajos de ejecución de las obras de construcción de las villas(viviendas unifamiliar) de las tipologías "Ibiza 1", "Ibiza 2", "Ibiza 3", "Ibiza 4", "Marbella 2", a ubicarse en las manzanas 1, 16, 15, 14, 13, 12 y 11 del terreno, tal y como se describen en este contrato y de acuerdo con los Anexos: Cuadro de Unidades y precios, Memoria de calidades, distribución tipos de Viviendas y Precios Unitarios, que es aceptado y firmado por partes y forma parte integrante del presente contrato (en adelante, la "Obra" o los "Trabajos"), con las presentaciones accesorias correspondientes.

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

Objeto del presente Acuerdo.

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

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

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

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

Precio y Forma de Pago.

El precio de la prestación del servicio de ejecución "llave en mano" de la Obra es de tres millones seiscientos mil quinientos un Dólares de los Estados Unidos con siete centavos (3.604.501,07 USD) tal y como vienen detallados en el presupuesto adjunto en el Anexo cuadro de unidades y precios,(en adelante el "Precio")- Al mencionado precio se le aplicará el IVA(12%) y las retenciones aplicables.

Manzanas	1 y 16:	792.942,40 USD + IVA
Manzana	15:	600.677,06 USD + IVA
Manzana	14:	488.632,41 USD + IVA
Manzana	13:	596.544,99 USD + IVA
Manzana	12:	602.414,34 USD + IVA
Manzana	11:	523.289,87 USD + IVA

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

Anticipo:

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

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

Certificaciones Mensuales:

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

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

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

Plazos de Terminación de la Obra.

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

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

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

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

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

Penalizaciones por retrasos en la ejecución de la obra.

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

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

Responsabilidad y Normas de Seguridad.

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