

MARINA D'OR GUAYAS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014

1. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Conformado por:

	<u>2015</u>	<u>US\$</u>	<u>2014</u>
Bancos	53,805		20,208
Inversiones temporales (1)	87,731		107,731
Total	<u>141,536</u>		<u>127,939</u>

- (1) Al 31 de Diciembre del 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.

2. Cuentas por Cobrar

Conformado por:

	<u>2015</u>	<u>US\$</u>	<u>2014</u>
Clientes	729.522		673.812
Otros Menores	a) 92.771		237.975
	<u>822.293</u>		<u>911.787</u>
Gastos anticipados	b) 500.877		495.746
Anticipo Impuesto a la Renta	-		104.569
Otros	48		-
Total	<u>1.323.218</u>		<u>1.512.102</u>

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

MARINA D'OR GUAYAS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014

3. Inventarios

Al 31 de Diciembre del 2015 correspondía a 8 locales comerciales y 76 villas terminadas las cuales no habían sido facturadas de las fases I, II, III, IV, V, VI, VII y de la fase XII.

4. Propiedades y construcciones

Conformado por:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Terrenos	a) -	727,794
Construcciones en curso	b) 4,269,901	6,867,079
TOTALES	<u><u>4,269,901</u></u>	<u><u>7,594,873</u></u>

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

COSTO	<u>US\$</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Saldo inicial	7,594,873	9,563,039
Desembolsos para construcción	1,150,054	2,244,495
Mejoras al terreno	7,324	4,233
Venta de terreno	(735,118)	-
Transferencia a Inventario (Villas terminadas)	(3,747,232)	(4,216,894)
Saldo final	<u><u>4,269,901</u></u>	<u><u>7,594,873</u></u>

- a) Al 31 de Diciembre del 2015 el remanente del Terreno de la Fase II que aun estaba por construir fue vendido en su totalidad.
- b) La compañía no realiza labores de construcción, estas las realizan compañías constructoras contratadas para el efecto, ver contratos vigentes al respecto en la Nota 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 dichas Compañías Constructoras.

MARINA D'OR GUAYAS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014

5. Cuentas por cobrar Largo plazo

Conformado por:

			<u>US\$</u>	
			<u>2015</u>	<u>2014</u>
Marina D'or Ecuador	(Nota 13)	a)	1,870,285	832,402
Depósitos en garantía			51,849	50,584
Total			<u><u>1,922,134</u></u>	<u><u>882,986</u></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.

6. Otros Activos

Conformado por:

			<u>US\$</u>	
			<u>2015</u>	<u>2014</u>
Inmovilizado Material(maquetas)			23,784	23,784
Menos Amortización Acumulada			(18,711)	(16,176)
Total			<u><u>5,073</u></u>	<u><u>7,608</u></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 2015 y 2014

7. Cuentas por Pagar

Conformado por:

		<u>US\$</u>	
		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Proveedores locales	a)	640,806	814,945
Cuentas por pagar relacionadas	(Nota 13)	637,040	337,340
Anticipo de clientes	b)	3,612,294	5,207,000
Impuesto por pagar		148,683	79,439
15% Participación a trabajadores		156,766	115,137
Impuesto a la Renta		115,137	158,318
Depósitos recibidos	c)	480,782	369,868
Otras cuentas por pagar		96,595	48,502
Total		<u><u>5,888,103</u></u>	<u><u>7,130,549</u></u>

- a) Incluye principalmente valores por pagar Constructora Miele y Miele por US\$ 34.893; Constructisa S.A. por US\$135.592 esta deuda se mantiene desde diciembre 2014 y a Baquerizo & González Const. CIA US\$104.032, Gerentop S.A. por US\$109.332 esta deuda se mantiene desde diciembre 2013, Construc. Marriott US\$40.438 esta deuda se mantiene desde diciembre 2013, Construc. Romero y Asociados S.A US\$42.610, Galo Salazar US\$66.026 esta deuda se mantiene desde diciembre 2013, Mamut Andino US\$18.394 esta deuda se mantiene desde diciembre 2013, Mabnet US\$51.508 esta deuda se mantiene desde diciembre 2013 y Concypro S.A US\$47.491; entre otras.
- b) Corresponde a depósitos de clientes los cuales serán descontados del precio 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 2015 y 2014

8. Pasivo a largo Plazo

Conformado por

		<u>US\$</u>	
		<u>2015</u>	<u>2014</u>
D'or Holding Division INT. SL.	(Nota 13)	1.200.862	2.614.264
Marina D'or Energia Renovable		-	2.015
Marina D'or Ecuados, S.A.		1.672.781	-
Total		<u>2.873.643</u>	<u>2.616.279</u>

9. Impuesto a la Renta

Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, 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>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidad del Ejercicio		196.660	767.582
Base para la participación empleados		196.660	767.582
15% participación empleados		(29.499)	(115.137)
		167.161	652.445
(+) Gastos no deducibles		21.583	270.152
(-) Amortización perdidas años anteriores		(47.186)	(202.971)
Base imponible		141.558	719.626
Impuesto a la renta causado		31.143	158.318
Anticipo Impuesto Renta mayor (impuesto mínimo)		<u>113.251</u>	<u>-</u>

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

MARINA D'OR GUAYAS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014

10. Capital Social

Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, está constituido por 800 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles a un valor de (US\$ 1) cada una.

11. Aporte para Futuras Capitalizaciones

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

Durante el ejercicio 2015 la Compañía reclasificó el valor de \$ 1.672.781 a la cuenta por pagar a largo plazo con el accionista Marina Dór Ecuador S.A. Este valor estaba incluido en este rubro desde el inicio de la Compañía, decisión tomada mediante Acta de Junta de Accionistas celebrada el día 16 de diciembre de 2015.

12. Adopción NIIF por primera vez

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

Durante el ejercicio 2015 la Compañía acogiéndose a la Resolución No. SC.G-ICI-CPAIFRS.11.03 decidió compensar el saldo acreedor de esta cuenta con los Resultados de ejercicio anteriores.

13. Transacciones con Compañías relacionadas

Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, la Compañía tenía los siguientes saldos con las partes relacionadas:

MARINA D'OR GUAYAS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Cuentas por Cobrar</u>			
Marina D'or Ecuador S.A.	(Nota 5)	1.870.285	832.402
Total		<u>1.870.285</u>	<u>832.402</u>
<u>Pasivo a Corto Plazo</u>			
Marina D'or Ecuador S.A.	(Nota 7)	202.638	312.785
D'or Holding Division INT.SL	(Nota 7)	232.143	24.555
Comercializadora Med. Viv. S.A.	(Nota 7)	147.823	-
Participac. Empresa Castellón S.L.	(Nota 7)	54.436	-
		<u>637.040</u>	<u>337.340</u>
<u>Pasivo a Largo Plazo</u>			
D'or Holding Division INT.SL	(Nota 8)	1.200.863	2.614.264
Marina D'or Ecuador S.A.	(Nota 8)	1.672.781	-
D'or Energia Renovables	(Nota 8)	-	2.015
Total		<u>2.873.644</u>	<u>2.616.279</u>

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

Gastos por recepción de servicios

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Dor Holding División Internacional, S.L.	1.414.739	585.384
Comercializadora Mediterránea de viviendas, S.A.	1.361.758	-
Participaciones Empresariales Castellón, S.L.	160.375	-
Marina D'or Ecuador, S.A.	404.733	325.985
Total Gastos	<u>3.341.605</u>	<u>911.369</u>

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Préstamo concedido</u>		
Marina D'or Ecuador S.A.	1.037.883	66.053
	<u>1.037.883</u>	<u>66.053</u>
<u>Por Pagos de Préstamos</u>		
Marina D'or Ecuador	-	565.299
D'or Holding Division Int.	217.886	46.769
D'or Energia Renovable Int.	2.437	9.997
Total	<u>1.258.206</u>	<u>622.065</u>

MARINA D'OR GUAYAS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014

14. Contratos

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., 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.

MARINA D'OR GUAYAS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014

El Promotor se reserva el derecho a rescindir el contrato y anular el compromiso de construcción de las Fases siguientes si no tuviera satisfecho con el trabajo realizado en la primera fase o se hubiera producido retrasos debidamente comprobados.

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

Precio y Forma de Pago.

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

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

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

Anticipo:

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

MARINA D'OR GUAYAS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014

Certificaciones Mensuales:

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

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

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

Plazos de Terminación de la Obra.

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

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

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

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

MARINA D'OR GUAYAS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014

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

Penalizaciones por retrasos en la ejecución de la obra.

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

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

Responsabilidad y Normas de Seguridad.

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

Recepción y Liquidación Definitiva.

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

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

MARINA D'OR GUAYAS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014

15. Contingencias

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.

Defensoría del Pueblo

- Kelly Anabel Hernández Mero
- Sandoval Crespo Tomás Roberto Esperar fecha de nueva audiencia
- Yanina Leonor Suárez Tamayo y José Alfredo 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 Alfredo Rodríguez Cañizares: Resuelve declarar sin lugar la acción constitucional de medida cautelar propuesta.
- ❖ Constructisa: Incumplimiento de contrato.- Esperando que el actual Juez de Daño. 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 Daño. Doctor Eras asuma el control nuevamente de este juicio, pues por recusación le fue suspendida su competencia. Cuantía \$ 128.521,27.

MARINA D'OR GUAYAS S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014

- ❖ 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.

16. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de Diciembre del 2015 y 2014 y la fecha de emisión de los estados financieros Julio 6 del 2016 y Diciembre 10 del 2015, respectivamente, no se han producido eventos importantes que en opinión de la administración de la compañía ameriten su revelación.
