

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

1. Descripción del negocio, objeto social y operaciones

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

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

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

2. Aprobación de los estados financieros.

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

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

• **Declaración de cumplimiento**

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

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

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

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

4. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Conformado por:

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

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

5. Cuentas por Cobrar

Conformado por:

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

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

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

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

6. Inventarios

Al 31 de Diciembre del 2016 correspondía a 361 unidades (12 locales y 349 viviendas) terminados las cuales no habían sido facturadas de las fases I, II, III, IV, V, VI, VII y de la fase XII.

7. Propiedades y construcciones

Conformado por:

		2016	2015
Construcciones en curso	a)	4.269.901	4.269.901
TOTALES		4.269.901	4.269.901

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

		US\$	
COSTO	2016	2015	
Saldo inicial	7.594.873	7.594.873	
Desembolsos para construcción	1.150.054	1.150.054	
Mejoras al terreno	7.324	7.324	
Venta de terreno	(735.118)	(735.118)	
Transferencia a Inventario (Villas terminadas)	(3.747.232)	(3.747.232)	
Saldo final	4.269.901	4.269.901	

- a) La Compañía no realiza labores de construcción, estas las realizan compañías constructoras contratadas para el efecto, ver contratos vigentes al respecto en la Nota 18 adjunta, por lo tanto el costo de las viviendas están sustentadas por medio de los avances en la construcción y en dichos contratos con dichas Compañías Constructoras.

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

8. Cuentas por cobrar Largo plazo

Conformado por:

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

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

9. Otros Activos

Conformado por:

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

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

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

10. Cuentas por Pagar

Conformado por:

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

- a) Incluye principalmente valores por pagar a contratistas de años anteriores por US\$440.340.
- b) Corresponde a depósitos de clientes (anticipos), los cuales serán descontados del precio de venta cuando se entreguen las obras convenidas.
- c) Valor que corresponde a valores entregados por clientes que ya no pueden continuar con los pagos por problemas financieros y que se mantienen hasta que los mismos puedan continuar con los abonos.

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

11. Pasivo a largo Plazo

Conformado por:

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

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

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

12. Impuesto a la Renta

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, la tasa impositiva del 22% rige el cálculo del Impuesto a la Renta de las sociedades.

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

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

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

13. Capital Social

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

14. Aporte para Futuras Capitalizaciones

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

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

15. Resultados del ejercicio

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

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

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

16. Transacciones con Compañías relacionadas

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

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

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

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

Gastos por recepción de servicios

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Dor Holding Division International, S.L.	527.169	1.414.739
Comercializadora Mediterránea de viviendas, S.A.	242.112	1.361.758
Participaciones Empresariales Castellón, S.L.	66.652	160.375-
Marina D'or Ecuador, S.A.	327.298	404.733
Total Gastos	1.163.231	3.341.605

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Préstamo concedido</u>		
Marina D'or Ecuador S.A.	317.489	1.037.883
	317.489	1.037.883

<u>Por Pagos de Préstamos</u>		
D'or Holding División Int.	44.233	217.886
D'or Energía Renovable Int.	-	2.437
Total	44.233	1.258.206

17. Contratos

2016

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

2015

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

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