



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



MARINA D'OR ECUADOR S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

CONTENIDO:

Informe de los Auditores Independientes
Estados de Situación Financiera
Estados de Resultados Integrales
Estados de Cambios en el Patrimonio
Estados de Flujos de Efectivo
Políticas de Contabilidad y Notas a los Estados Financieros

ABREVIATURAS USADAS

US\$.	Dólares Estadounidenses
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera

MARINA D'OR ECUADOR S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

Descripción del Negocio, Objeto Social y Operaciones

Marina D'or Ecuador S.A. fue constituida el 3 de diciembre del 2007, de acuerdo a la Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 07.Q.IJ.005283 de diciembre 28 del 2007 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito el 4 de enero del 2008.

Su objeto social principal es compra, venta y alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados, tales como: edificios de apartamentos, viviendas y edificios no residenciales

Resumen de las principales políticas de contabilidad

Con fecha 4 de septiembre del 2006, Registro Oficial N° 348, la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución N° 06.Q.IC1.004, resuelve adoptar las Normas Internacionales de Información Financieras NIIF y dispone que las referidas Normas sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, para el registro, preparación y presentación de estados financieros a partir del 1 de enero del 2009. Esta disposición ha sido ratificada, mediante Registro Oficial N° 378 SP del 10 de julio del 2008, Resolución N° ADM 08199. Mediante Registro Oficial N° 498 del 31 de diciembre del 2008, Resolución N° 08.G.DSC.010 de la Superintendencia de Compañías, se decide prorrogar la fecha de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financieras NIIF, para lo cual se establece un cronograma que va a partir del 1 de enero del 2010 al 1 de enero del 2012. En base a estos lineamientos, **MARINA D'OR ECUADOR S.A.** ha aplicado las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, a partir del 1 de enero del 2012, estableciéndose el año 2011, como el periodo de transición, para lo cual ha procedido con la conversión a NIIF, en concordancia con esta nueva normatividad.

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

Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

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.

MARINA D'OR ECUADOR S.A.
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

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 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 en bancos altamente líquidos.

b) Inversión a Largo Plazo

Estos activos corresponden a acciones adquiridas en compañías relacionadas. Por la cual la compañía realiza valoraciones para determinar el valor actual considerando flujo de caja descontados sobre rendimientos futuros en base al giro del negocio de la compañía en la que se invirtió, por ese mecanismo determinar el valor razonable de su inversión en ella. Cualquier diferencia sería reconocida en los resultados cuando se presenten considerándolo como un deterioro del activo.

c) 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.

MARINA D'OR ECUADOR S.A.
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

➤ **Beneficios a empleados**

Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio.- El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) se determinará utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales a realizarse al final de cada período. Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocerán inmediatamente en los resultados del año o en otro resultado integral.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en la medida en que los beneficios ya han sido otorgados; de lo contrario, son amortizados utilizando el método de línea recta en el periodo promedio hasta que dichos beneficios son otorgados.

La compañía, no aplicó esta exención en el año 2013 y 2012 y por lo tanto, el importe de todas las ganancias y/o pérdidas actuariales acumuladas desde la fecha de inicio de todos los planes de beneficio definidos no incluyen este efecto.

Al 31 de diciembre del 2013 la compañía no tiene registrado un pasivo por este concepto.

Participación a trabajadores.- La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de la utilidad contable de acuerdo con disposiciones legales.

d) Provisión para Impuesto a la Renta

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del período en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% y 23%, respectivamente de las utilidades gravables. Para los ejercicios 2013 y 2012 dicha tasa se reduce 10 puntos porcentuales si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. De acuerdo con las referidas normas, si la reinversión de utilidades no se materializa hasta el 31 de diciembre del año siguiente, la Compañía deberá cancelar la diferencia de impuesto con los recargos correspondientes. La reinversión de utilidades se relaciona con el destino de las mismas en el sentido de que deben orientarse a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva.

MARINA D'OR ECUADOR S.A.
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

Están exentos del impuesto a la renta los dividendos pagados a sociedades locales y sociedades del exterior que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. De acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, publicado en el Suplemento al Registro Oficial N° 351 del 29 de diciembre del 2010, se establecen incentivos fiscales a las inversiones. Entre los aspectos relevantes se anotan:

- 1) Se reduce la tasa de impuesto a la renta, de forma progresiva, esto es: año 2011 24%, año 2012 23% y del año 2013 en adelante el 22%. Adicionalmente, los contribuyentes administradores u operadores de una Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) tendrán una rebaja adicional de 5 puntos en la tasa del impuesto a la renta.
- 2) Se establecen como deducibles adicionales en el cálculo del impuesto a la renta ciertos conceptos de gastos, relacionados con los realizados por empresas medianas en capacitación técnica dirigida a investigación, desarrollo e investigación tecnológica, b) las depreciaciones y amortizaciones por las adquisiciones de maquinaria y equipos y tecnologías, c) incremento neto de empleo por un período de cinco años, cuando se cumplan ciertas condiciones, d) exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años para las nuevas sociedades que se constituyan, cuyas inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito o Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos, e) diferimiento del pago del impuesto a la renta y de su anticipo hasta por cinco años, para las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores, f) los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de la masa salarial y g) exoneración de la retención en la fuente del impuesto a la renta en los pagos por intereses de créditos externos y líneas de crédito registradas, con tasas de intereses establecidas por el Banco Central del Ecuador y otorgadas por instituciones financieras del exterior, que no se encuentren domiciliadas en paraísos fiscales.

El impuesto a la renta del año incluye el cálculo del impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta es reconocido en el estado de resultados, excepto cuando está relacionado con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso es reconocido en el patrimonio o en otras utilidades integrales.

El impuesto corriente es el impuesto esperado a pagar sobre la renta gravable para el año, utilizando las tasas vigentes a la fecha de reporte y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

El impuesto diferido es reconocido considerando las diferencias temporales entre el valor según libros de los activos y pasivos, para propósitos financieros y las cantidades utilizadas para propósitos fiscales. El impuesto a la renta diferido es medido a las tasas de impuestos que se esperan serán aplicadas a las diferencias temporales cuando éstas se reversen, basados en las leyes vigentes o sustancialmente vigentes a la fecha de reporte.

MARINA D'OR ECUADOR S.A.
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

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.

e) Deterioro de activos

Las pérdidas por deterioro se reconocen para todos aquellos activos o, en su caso, de sus unidades generadoras de efectivo, cuando su valor contable excede el importe recuperable correspondiente. Las pérdidas por deterioro se contabilizan dentro de la cuenta de resultados a menos que los activos sean terrenos o edificios contabilizados a importes revalorizados, en cuyo caso la pérdida por deterioro se contabilizará como una reducción de la reserva de revalorización. El valor contable de los activos a largo plazo se revisa a la fecha del balance de situación a fin de determinar si hay indicios de la existencia de deterioro. En caso de existencia de estos indicios, se estima entonces el valor recuperable de estos activos.

El importe recuperable es el mayor del precio neto de venta a su valor en uso. A fin de determinar el valor en uso, los flujos futuros de tesorería se descuentan a su valor presente utilizando tipos de descuento antes de impuestos que reflejan las estimaciones actuales del mercado de la valoración temporal del dinero y de los riesgos específicos asociados con el activo. Para aquellos activos que no generan flujos de tesorería altamente independientes, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen los activos valorados.

Las pérdidas por deterioro se revierten si ha habido cambios en las estimaciones utilizadas para determinar el importe recuperable. La reversión de una pérdida por deterioro se contabiliza en la cuenta de resultados, a menos que el activo correspondiente esté registrado por su valor revalorizado, en cuyo caso la reversión de esta pérdida se contabiliza como un incremento de la reserva de revalorización. Una pérdida por deterioro solo puede ser revertida hasta el punto en el que el valor contable del activo no exceda el importe que habría sido determinado, neto de depreciaciones o amortizaciones, si no se hubiera reconocido la mencionada pérdida por deterioro.

f) Administración de Riesgos Financieros

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

MARINA D'OR ECUADOR S.A.
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

- **Riesgo de crédito.**

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

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

- **Riesgo de liquidez.**

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

- **Riesgo operacional.**

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

El objetivo de la Compañía es administrar el riesgo operacional de manera de equilibrar la prevención de pérdidas financieras y el daño a la reputación de la compañía con la efectividad general de costos, y de evitar los procedimientos de control que restrinjan la iniciativa y la creatividad.

La administración del riesgo operacional está respaldada por el desarrollo de normas en las siguientes áreas:

- Requerimientos de adecuada segregación de funciones, incluyendo la autorización independiente de las transacciones.
- Requerimientos de conciliación y monitoreo de transacciones.
- Cumplimiento de requerimientos regulatorios y otros requerimientos legales.
- Documentación de controles y procedimientos.

MARINA D'OR ECUADOR S.A.
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

- Requerimientos de evaluación periódica del riesgo operacional enfrentado, y la idoneidad de los controles y procedimientos para abordar los riesgos identificados.
- Capacitación y desarrollo profesional.
- Normas éticas y de negocios.

g) Reserva Legal

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

h) 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 servicios.- Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de servicios se reconocen cuando la Compañía transfiere, los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de ellos; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

i) Costos y Gastos

Los costos y 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.

j) Activos financieros

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

MARINA D'OR ECUADOR S.A.
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

- **Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento.-** Estos activos financieros se clasifican en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos corrientes.
- **Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.-** Se reconocen a su valor inicial.
- **Baja de un activo financiero.-** La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los ingresos recibidos.
- **Pasivos financieros.-** Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.
- **Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.-** Se reconocen al costo inicial.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pactados.

- **Baja de un pasivo financiero.-** La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la misma.

MARINA D'OR ECUADOR S.A.
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

k) Normas nuevas emitidas y revisadas, que aún no se encuentran en vigencia

Durante los años 2013 y 2012, el International Accounting Standard Board - IASB y su Comité de Interpretaciones International Financial Reporting Interpretations Committee - IFRIC emitieron varias enmiendas e interpretaciones a las NIIF vigentes. Sin embargo, la Gerencia de la Compañía considera que su adopción no tendría impacto en la situación financiera ni en el desempeño financiero ni en los flujos de efectivo de la Compañía en los años 2013 y 2012, debido a que en algunos casos se refieren a operaciones que no realiza y en otros casos, únicamente originan revelaciones adicionales para un mejor entendimiento de los estados financieros, y se resumen a continuación:

2013

Normas internacionales emitidas aún no vigentes

A continuación se enumeran las normas e interpretaciones emitidas pero que no se encuentran en vigencia a la fecha de emisión de los presentes estados financieros.

NIIF 9 Instrumentos financieros

La NIIF 9 emitida refleja la primera etapa de trabajo del IASB para reemplazar la NIC 39 y se aplica a la clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros según se los define en la NIC 39. Inicialmente, la norma tenía vigencia para los períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero del 2013, pero las Modificaciones a la NIIF 9 Fecha de entrada en vigencia obligatoria de la NIIF 9 y Revelaciones de transición, emitidas en diciembre de 2011, trasladarán a la fecha de entrada en vigencia obligatoria al 1 de enero de 2015. En las fases posteriores, el IASB tratará la contabilización de las coberturas y el deterioro del valor de los activos financieros. La adopción de la primera fase de la NIIF 9 tendrá efecto sobre la clasificación y la medición de los activos financieros, pero no tendrá efecto alguno sobre la clasificación y la medición de los pasivos financieros.

Entidades de Inversión (Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27)

Estas modificaciones tienen vigencia para los períodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2014 y establecen una excepción al requerimiento de consolidación para las entidades que cumplan con la definición de "entidades de inversión" según la NIIF 10. La excepción a la consolidación requiere que las entidades de inversión contabilicen las subsidiarias al valor razonable con cambios en resultados. No se prevé que esta modificación sea aplicable.

**NIC 32 Compensación de activos financieros y pasivos financieros –
Modificaciones a la NIC 32**

Estas modificaciones aclaran el significado del término “actualmente tiene un derecho legal de compensación” y los criterios para los mecanismos de liquidación no simultánea para calificar para la compensación. Estas modificaciones tienen vigencia para los periodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2014. No se prevé que estas modificaciones sean aplicables.

CINIIF 21 Gravámenes

La CINIIF 21 aclara que una entidad reconoce un pasivo por un gravamen cuando ocurre la actividad que da origen al pago, según lo establezca la legislación pertinente. Para un gravamen que se incurre al alcanzar un umbral mínimo, la interpretación aclara que no debería anticiparse pasivo alguno antes de que se alcance ese umbral mínimo específico. La CINIIF 21 tiene vigencia para los periodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2014. La compañía no prevé que la CINIIF 21 tenga un efecto financiero significativo en los futuros estados financieros.

**NIC 39 Novación de derivados y continuidad de contabilidad de cobertura –
Modificaciones a la NIC 39**

Estas modificaciones eximen de discontinuar la contabilidad de coberturas cuando la novación de un derivado designado como instrumento de cobertura reúna ciertos requisitos. Estas modificaciones tienen vigencia para los periodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2014. No se prevé sea aplicable esta norma.

2012

Las políticas de contabilidad adoptadas son consistentes con las aplicadas en años anteriores, excepto que la Compañía ha adoptado las nuevas NIIF y NICs revisadas que son obligatorias para periodos que se inician en o después del 1 de enero de 2013, según se describe a continuación: sin embargo, debido a la estructura de la Compañía y la naturaleza de sus operaciones, la adopción de dichas normas no tuvo un efecto significativo en su posición financiera y resultados; por lo tanto, no ha sido necesario modificar los estados financieros comparativos de la compañía.

MARINA D'OR ECUADOR S.A.
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

<u>NIIF</u>	<u>Nombre</u>	<u>Vigente desde:</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2013
NIIF 10	Estados financieros Consolidados	Enero 1, 2013
NIIF 11	Acuerdos de negocios conjuntos	Enero 1, 2013
NIIF 12	Revelaciones de intereses en otras entidades	Enero 1, 2013
NIIF 13	Medición del valor razonable	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIC 1	Presentación de partidas en otro resultado integral	Julio 1, 2012
Enmiendas a la NIC 12	Impuestos diferidos - Recuperación de activos subyacentes	Enero 1, 2012
NIC 19 (Revisada en el 2011)	Beneficios a empleados	Enero 1, 2013
NIC 27 (Revisada en el 2011)	Estados financieros separados	Enero 1, 2013
NIC 28 (Revisada en el 2011)	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	Enero 1, 2013

l) Utilidad por acción

La utilidad por acción se calcula dividiendo la utilidad o pérdida neta del año atribuible a las acciones ordinarias para el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año. La Compañía determina dicho cálculo de manera retrospectiva considerando el incremento del número de acciones en circulación.

MARINA D'OR ECUADOR S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2013 Y 2012

1. Efectivo y equivalentes de efectivo

Conformado por:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Bancos		
Banco Internacional Cta Cte #29816	<u>6,814</u>	<u>1,749</u>
Total	<u><u>6,814</u></u>	<u><u>1,749</u></u>

2. Otras Cuentas por cobrar

Conformado por:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Pagos Anticipados	4,683	1,331
Otros	(1) <u>75,706</u>	<u>65,607</u>
Total	<u><u>80,389</u></u>	<u><u>66,938</u></u>

(1) Al 31 de Diciembre del 2013 incluye crédito tributario de IVA por compras por US\$ 32.749; por retenciones en la fuente de Impuesto a la renta US\$8.699; y crédito tributario por Impuesto a la Renta por US\$34.183.

3. Propiedades y equipos

Conformado por:

	<u>2013</u>		
	<u>COSTO</u>	<u>DEPRECIACION ACUMULADA</u>	<u>NETO</u>
Equipo de Computación	899	899	-
Muebles y Enseres	<u>1,854</u>	<u>1,179</u>	<u>674</u>
TOTAL	<u><u>2,753</u></u>	<u><u>2,078</u></u>	<u><u>674</u></u>

MARINA D'OR ECUADOR S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

	<u>2012</u>		
	<u>COSTO</u>	<u>DEPRECIACION ACUMULADA</u>	<u>NETO</u>
Equipo de Computación	899	899	-
Muebles y Enseres	1.853	948	905
TOTALES	2.752	1.847	905

El movimiento de las propiedades y equipos en el periodo fue como sigue:

Costo

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo Inicial	2,752	2,752
Total	<u>2,752</u>	<u>2,752</u>

Depreciación Acumulada

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo Inicial	1,847	1,577
Gastos del año	231	270
Total	<u>2,078</u>	<u>1,847</u>

4. Inversiones a largo plazo

Corresponde al precio total invertido por la transferencia de las 799 acciones adquiridas en Marina D'or Guayas, por US\$ 2.007.488, ver (Nota 13).

5. Cuentas por cobrar a largo plazo

Conformado por.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Marina D'or Guayas S.A (Nota 13)		14,637
Marina D'or Holding S.A	-	6773
Otros	3,035	3,035
Total	<u>3,035</u>	<u>24,445</u>

MARINA D'OR ECUADOR S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

6. Cuentas por Pagar

Conformado por:

		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Proveedor	a)	12,655	-
Impuestos por Pagar	b)	5,866	6,307
Obligación IESS		2,061	-
Otros		1,875	2,137
Total		<u>22,457</u>	<u>8,444</u>

a) Incluye principalmente US\$5.830 NOVASEG por vigilancia, US\$2.960 a Carlos Arias por comisión de venta, US\$1.100 al Estudio Jurídico Gómez Lince & Cía., esta deuda se mantiene desde Septiembre del 2010.

b) Incluye US\$518, Retenciones en la Fuente, US\$37.923 de IVA en Ventas y US\$130, corresponden a Retención del IVA.

7. Pasivo a largo plazo

Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, corresponde a préstamos recibidos de los accionistas de D'or Holding División International, S.L. y de Marina D'or Guayas los cuales generan un interés Euribor(publicado en el Boletín Oficial del Estado del Reino de España) a un año + 2 puntos, revisable anualmente y cuya fecha de vencimiento pactado es el 01 de Enero del 2015, y están conformadas por:

		<u>2013</u>	<u>2012</u>
D'or Holding Division Int. SL.	(Nota 13)	1,487,147	1,471,999
Marina D'or Guayas S.A	(Nota 13)	555,884	581,498
Total		<u>2,043,031</u>	<u>2,053,497</u>

MARINA D'OR ECUADOR S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

8. Impuesto a la Renta

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la tasa impositiva del 22% y 23%, respectivamente, que 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.

9. Capital social

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, está constituido por 30.000 acciones ordinarias, nominativas a un valor de (US\$ 1) cada una.

10. Reserva Legal

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía.

11. Aporte para Futuras Capitalización

Los Accionistas de la Compañía decidieron aportar US\$202.186, para un futuro aumento de capital mediante compensación de créditos transferidos a esta cuenta según resolución de Acta de Junta General Extraordinaria con fecha 31 de Diciembre del 2012.

12. Resultado del ejercicio anterior

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

La compañía mediante Acta de Junta Extraordinaria y Universal de Accionistas de fecha Diciembre 31 del 2012, decide transferir como compensación de crédito, pasivos por US\$ 202.186 a la cuenta aportes para futura capitalización. Los estados financieros no incluyen ajustes con respecto a la recuperación y clasificación de los pasivos que podrían ser necesarios en la eventualidad de que la Compañía no pudiera continuar como negocio en marcha.

MARINA D'OR ECUADOR S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

13. Transacciones con Compañías Relacionadas

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la compañía tenía los siguientes saldos.

<u>Deudores</u>		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Inversiones a largo plazo			
Marina D'or Guayas S.A.	(Nota 4)	2.007.488	2.007.488
Cuentas por cobrar a largo plazo			
Marina D'or Guayas S.A.	(Nota 5)	-	14.637
D'or Holding Division INT. SL.		-	6.773
Total		<u>2.007.488</u>	<u>2.028.898</u>

Acreedores

Pasivo a largo plazo

Marina D'or Guayas S.A.	(Nota 7)	555,884	581,498
D'or Holding Division Int. SL.	(Nota 7)	<u>1,487,147</u>	<u>1,471,999</u>
		<u>2,043,031</u>	<u>2,053,497</u>

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas con las Compañías Relacionadas:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Acreedores</u>		
Préstamos Recibidos		
Marina D'or Guayas S.A.	316.600	232.506
D'or Holding Division INT., SL	200	-
Intereses		
D'or Holding Division INT., SL	21.721	37.552
	<u>338.521</u>	<u>270.058</u>

14. Eventos subsecuentes

2013 y 2012

Entre el 31 de diciembre del 2013 y 2012, y la fecha de emisión de los estados financieros Febrero 25 del 2015 y Mayo del 24 del 2014 respectivamente, no se ha producido eventos importantes que en opinión de la administración de la Compañía ameriten su revelación.



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



Marina D'or Ecuador S.A. y su Subsidiaria

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 y 2012

CONTENIDO:

Informe de los Auditores Independientes
Estados de Situación Financiera
Estados de Resultados Integrales
Estados de Cambios en el Patrimonio
Estados de Flujos de Efectivo
Políticas de Contabilidad y Notas a los Estados Financieros

ABREVIATURAS USADAS

US\$.	Dólares Estadounidenses
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera

Marina D'or Ecuador S.A. y su Subsidiaria

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012

Descripción del Negocio, Objeto Social y Operaciones

MARINA D' OR ECUADOR S.A. fue constituida el 3 de diciembre del 2007 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito el 4 de enero del 2008. Su objeto social principal es compra, venta y alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados, tales como: edificios de apartamentos, viviendas y edificios no residenciales

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.; 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.

Resumen de las principales políticas de contabilidad

A continuación se describen las políticas y prácticas contables más importantes seguidas por **Marina D'or Ecuador S.A. y su subsidiaria:**

Base de medición

Los estados financieros consolidados al 31 de Diciembre del 2013 y 2012 han sido preparados sobre la base del costo histórico.

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.

Procedimientos de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros individuales de Marina D'or Ecuador S.A. y Marina D'or Guayas S.A. de conformidad con lo establecido en la Norma Internacional de Información Financiera #10 – Estados Financieros Consolidados, así como lo expuesto en las Resoluciones N°SC.SG.DRG.G.13.001 y SC.ICI.DCCP.G.13.009 del 4 de Enero y Septiembre 11 del 2014, respectivamente. Se aplican los procedimientos en ellas expuestas con el propósito de que los estados financieros consolidados presenten información como si fuera una sola empresa, las inversiones permanentes y todas las transacciones y saldos entre estas compañías, han sido eliminados.

Marina D'or Ecuador S.A. y su Subsidiaria
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012

Derecho de llave

Representa la diferencia entre el costo de adquisición o de inversión, y la participación correspondiente al valor razonable de los activos netos de la compañía subsidiaria o asociada, y según el resultado puede presentarse como positiva o negativa.

Llave positiva

Representa el mayor valor pagado por una participación en un grupo económico considerando expectativas de grandes utilidades futuras que proporcionará la inversión por encima del margen normal y será registrada como un cargo diferido a continuación de los activos no corrientes y amortizados en el tiempo en el cual se haya estimado su recuperación.

Llave negativa

Representa al menor valor pagado por la compra de la participación en la compañía inversora. Esta porción pagada de menos será imputada a créditos diferidos o ganancias diferidas a continuación de los pasivos no corrientes que será utilizada absorbiendo las pérdidas futuras en el momento en que estas se produzcan.

Participaciones no controladoras

Corresponde a la participación de los accionistas minoritarios y está determinado sobre la proporción porcentual en el capital de la compañía indicado en las escrituras y nóminas de accionistas, respectivas.

El resultado de esta cuenta se presenta en el Estados de Situación Financiera Consolidado, dentro del patrimonio, de forma separada del patrimonio de los propietarios de la controladora.

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 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:

Marina D'or Ecuador S.A. y su Subsidiaria
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012

a) Efectivo y equivalentes de efectivo

El rubro corresponde al efectivo disponible, depósitos de libre disponibilidad en bancos altamente líquidos, depósitos a la vista en instituciones financieras, inversiones de corto plazo con un vencimiento menor a tres meses desde la fecha de apertura y que son rápidamente convertibles en efectivo.

b) Propiedades y equipos

Se presentan al costo histórico, menos la depreciación acumulada.

El valor de las propiedades y equipos y la depreciación acumulada 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 registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del período.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del período, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada.

Las tasas de depreciación anual de las propiedades y equipos son las siguientes:

<u>Activo</u>	<u>Tasas</u>
Muebles y enseres	10%
Equipos de computación	33%

c) Inversiones en asociadas

Son aquellas en las cuales se ejerce una influencia significativa, pero esta no implica un control directo o control compartido, por medio del poder para participar en las decisiones relacionadas con las políticas financieras y operativas de las compañías en las que se invierte.

Marina D'or Ecuador S.A. y su Subsidiaria
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012

d) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente, legal o implícita como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente probable que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

➤ **Beneficios a empleados**

Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio.- El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período. Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen inmediatamente en los resultados del año o en otro resultado integral.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en la medida en que los beneficios ya han sido otorgados; de lo contrario, son amortizados utilizando el método de línea recta en el período promedio hasta que dichos beneficios son otorgados.

Participación a trabajadores.- La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de la utilidad contable de acuerdo con disposiciones legales.

Marina D'or Ecuador S.A. y su Subsidiaria
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012

e) Provisión para Impuesto a las Ganancias

La provisión para impuesto a la renta ha sido calculada aplicando la tasa del 22 %, de acuerdo con disposiciones legales vigentes. La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del período en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables. Para el ejercicio 2014 continua vigente la reducción de 10 puntos porcentuales si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. De acuerdo con las referidas normas, si la inversión de utilidades no se materializa hasta el 31 de Diciembre del año siguiente, la Compañía deberá cancelar la diferencia de impuesto con los recargos correspondientes. La reinversión de utilidades se relaciona con el destino de las mismas en el sentido de que deben orientarse a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva.

f) Reserva Legal

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

g) 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 bienes y servicios.**-Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de servicios se reconocen cuando la Compañía transfiere, los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de los servicios; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

h) Costos y Gastos

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 período más cercano en el que se conocen.

Marina D'or Ecuador S.A. y su Subsidiaria
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012

1. Efectivo y equivalentes de efectivo

Conformado por:

		<u>US\$</u>	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Bancos		168,992.03	134,037.51
Inversiones Temporales	(1)	167,731.06	30,901.00
Total		<u>336,723.09</u>	<u>164,938.51</u>

- (1) Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012 incluye cheque emitido a favor de Seguros Porvenir como garantía por US\$ 136.830; cabe indicar que esta entidad se encuentra intervenida por la Superintendencia de Bancos y Seguros.

2. Cuentas por Cobrar

Conformado por:

		<u>US\$</u>	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Clientes		503,923.84	28,058.92
Deudores Varios	a)	54,314.54	54,314.54
Gastos Anticipos	b)	973,809.99	1,138,007.80
Compañías Relacionadas		-	445,143.55
Otras cuentas por cobrar		53,686.82	95,538.61
Crédito Tributario Iva		32,749.84	29,043.81
Crédito Tributario IR		276,165.27	176,053.15
Total		<u>1,894,650.30</u>	<u>1,966,160.38</u>

Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012 la Compañía no ha registrado cargos por provisiones de cuentas incobrables.

- a) Corresponde a compras menores de materiales electrónicos 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 facturan cuando se realicen la comercialización definitiva.

Marina D'or Ecuador S.A. y su Subsidiaria
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012

3. Inventario

Conformado por:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Villas Terminadas (1)	6.456.177,74	-
Total	<u>6.456.177,74</u>	<u>-</u>

(1) Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012 correspondía 111 villas terminadas y no facturadas de las fases I, II, III y V.

4. Propiedades y Construcciones

Conformado por:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Terrenos	723.560,02	702.837,22
Construcciones en Curso a)	8.839.478,77	16.225.816,52
TOTALES	<u>9.563.038,79</u>	<u>16.928.653,74</u>

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

COSTO	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo inicial	16.928.653,50	11.904.870,00
Transferencia a costo de ventas	(2.629.275,56)	-
Transferencia a inventarios	(6.456.176,50)	-
Desembolsos para construcción	1.699.115,00	5.023.783,74
Mejoras al terreno	20.722,35	-
Saldo final	<u>9.563.038,79</u>	<u>16.928.653,74</u>

Marina D'or Ecuador S.A. y su Subsidiaria
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012

- a) La Compañía no realiza labores de construcción, estas las realizan compañías constructoras contratadas para el efecto, por lo tanto el costo de las viviendas está sustentado por medio de los avances en la construcción indicados en los contratos mantenidos con dichas Compañías Constructoras.

5. Propiedades y Equipos

Conformado por:

	2013	
	COSTO Y REVALORIZACIÓN	DEPRECIACIÓN ACUMULADA
		NETO
		US\$
Equipos de Computación	899,00	899,00
Muebles y Enseres	1.853,57	1.179,39
TOTALES	2.752,57	2.078,39

	2012	
	COSTO Y REVALORIZACIÓN	DEPRECIACIÓN ACUMULADA
		NETO
		US\$
Equipos de Computación	899.00	899.00
Muebles y Enseres	1,853.57	947.91
TOTALES	2,752.57	1,846.91

Marina D'or Ecuador S.A. y su Subsidiaria
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012

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

COSTO	2013	2012
Saldo inicial y final	2,752.57	2,752.57
Total	2,752.57	2,752.57
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	2013	2012
Saldo inicial y final	1,846.91	1,577.55
Gasto del año	231.48	269.36
Total	2,078.39	1,846.91

6. Cuentas por Cobrar Largo Plazo

Conformado por:

	2013	2012
Depósito en Garantía	13,059.41	3,035.00
Cuentas por cobrar Relacionadas	-	6,773.22
Total	13,059.41	9,808.22

7. Otros Activos

Conformado por:

	2013	2012
Inmovilizado Material (maquetas)	23,783.76	23,783.76
Menos Amortización Acumulada	(13,639.48)	(11,103.61)
TOTALES	10,144.28	12,680.15

(1)

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

Marina D'or Ecuador S.A. y su Subsidiaria
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012

8. Cuentas por Pagar

Conformado por:

		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Proveedores	(1)	714.465,32	784.196,92
Anticipo Clientes	(2)	7.705.384,78	7.904.871,82
Depósitos Recibidos	(3)	158.384,54	-
Impuestos por Pagar	(4)	43.945,02	20.926,89
15% Participación de trabajadores		12.130,00	-
Impuestos a la renta compañía		11.341,55	-
Aportes al IESS por pagar		2.133,18	1.767,59
Otras cuentas por pagar		12.480,35	11.242,34
Total		<u><u>8.660.264,74</u></u>	<u><u>8.723.005,56</u></u>

(1) Incluye principalmente valores por pagar a la Constructisa S.A. por US\$135.592, Baquerizo & González Const. CIA US\$168.993, Gerentop S.A. por US\$109.332, Concypro S.A. por US\$101.594; Construc. Miele & Miele Cía. Ltda. US\$73.681, Marriot S.A. por US\$ 40.438; Mabnet S.A. por US\$51.508; Construc. Romero y Asociado S.A US\$112.946, Mamut Andino por US\$ 18.394; Constructora Krisbaken por US\$53.160 y Galo Salazar US\$59.420; entre otras.

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

(3) 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

(4) Incluye US\$8.495,36 de Retenciones en la Fuente, US\$30.232,28 de Retención del IVA y US\$5.217 corresponden a provisión de pago del 1.5 x mil% al Municipio.

Marina D'or Ecuador S.A. y su Subsidiaria
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012

9. Pasivos a Largo Plazo

Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, corresponde a préstamos recibidos de los accionistas de D'or Holding División International, S.L. y de Marina D'or Guayas los cuales generan un interés Euribor (publicado en el Boletín Oficial del Estado del Reino de España) a un año + 1 puntos, revisable anualmente y cuya fecha de vencimiento pactado es el 31 de Diciembre del 2015, y están conformadas por:

		<u>2013</u>	<u>2012</u>
D'or Holding Division Int. SL.	a)	10.371.056,80	8.384.449,95
D'or Holding Division		-	663.347,08
Hoteles Marinador SL		-	1.865.503,32
Marina D'or Guayas S.A.		-	612,99
Ger Garcia Jesus		-	112.063,26
Otras provisiones		-	136.140,66
Marina D'or Energia Renovable		1.521,38	-
Total		<u>10.372.578,18</u>	<u>11.162.117,26</u>

a) Este valor incluye US\$ 4.060.000 los cuales estaban registrados como aportes para futura capitalización y que para propósitos de consolidación la administración decidió reclasificar como pasivo

10. Capital Social

Al 31 de Diciembre de 2013 y 2012, está constituido por 30.000 acciones ordinarias, nominativas a un valor de (US\$ 1) cada una.

11. Aporte para Futura Capitalización

Los Accionistas de la Compañía decidieron aportar US\$202.186, para un futuro aumento de capital mediante compensación de créditos transferidos a esta cuenta según resolución de Acta de Junta General Extraordinaria con fecha 31 de Diciembre del 2012.

12. Reserva Legal

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía.

Marina D'or Ecuador S.A. y su Subsidiaria
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012

13. Resultados Acumulados Adopción NIIF

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.

14. 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 período del 25% de las utilidades obtenidas.

La compañía mediante Acta de Junta Extraordinaria y Universal de Accionistas de fecha Diciembre 31 del 2012, decide transferir como compensación de crédito, pasivos por US\$202.186 a la cuenta aportes para futura capitalización. Los estados financieros no incluyen ajustes con respecto a la recuperación y clasificación de los pasivos que podrían ser necesarios en la eventualidad de que la Compañía no pudiera continuar como negocio en marcha.

15. Participación no controladora

La participación no controladora representa la parte proporcional del accionista no controlador del importe en libros de los activos netos identificables de la adquirida reconocido en el estado consolidado de situación financiera.

16. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de Diciembre del 2013 y 2012, y la fecha de emisión de los estados financieros Febrero 24 del 2017, no se ha producido eventos importantes que en opinión de la administración de la Compañía ameriten su revelación.
