

DALDRY S.A.

*ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DE 2011
JUNTO CON OPINION DEL AUDITOR*



*ING. MILTON PEREZ G.
AUDITOR INDEPENDIENTE
REG. SC-RNAE-2-N.- 495*

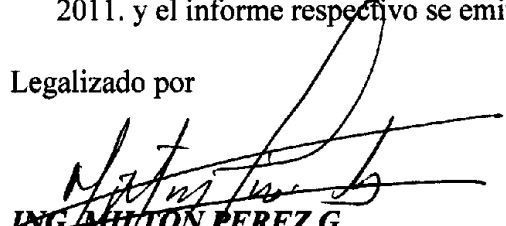
OPINION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas y Directores de

DALDRY S.A.

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **DALDRY S.A.**, al 31 de diciembre del 2011, y los correspondientes: balance general, estado de resultados, evolución del patrimonio de los accionistas y estado de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables significativas y notas explicativas. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la compañía. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros.
2. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros basados en nuestra auditoria. Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoria y Aseguramiento NIAAs. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, que planifiquemos y realicemos una auditoria para obtener certeza razonable, sobre si los estados financieros están libres de manifestaciones erróneas importantes y no contiene distorsiones importantes, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en conjunto. Creemos que nuestra auditoria proporciona una base razonable para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los Estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **DALDRY S.A.**, al 31 de diciembre del 2011, el balance general, los resultados de sus operaciones, la evolución del Patrimonio neto, el estado de flujo de efectivo y las políticas contables y notas explicativas, por el año terminado en esa fecha, y la posición financiera al 1 de enero del 2012; de conformidad con las normas y principios de contabilidad generalmente aceptados y la adopción de las Normas NIIFs, en cumplimiento a las disposiciones contenidas en la **resolución N.- 08.g.dsc.010** de la Superintendencia de Compañías del Ecuador.
4. Además en nuestra opinión, basándonos en la auditoria mencionada en los párrafos anteriores y en cumplimiento a las disposiciones legales vigente, la empresa **DALDRY S.A.** ha cumplido en forma razonable sus obligaciones tributarias en su calidad de agente de retención y de percepción por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2011, y el informe respectivo se emitirá por separado.

Legalizado por


ING. MILTON PÉREZ G.
AUDITOR INDEPENDIENTE
REG. No 15895 SC - RNAE - 2 No 495
Mayo 10 de 2012



Ver Notas de los Estados Financieros

Ing. Milton Pérez & Asociados

DALDRY S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 - 2010

	<u>Nota #</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
ACTIVOS			
ACTIVO CORRIENTE			
Caja y bancos	B	1.133.910,91	1.482.985,94
Cuentas por cobrar	C	494.350,23	486.997,80
Inventario	D	18.674.720,72	4.345.352,46
Impuestos Anticipados	E	977.306,84	317.028,16
Seguros Anticipados	F	6.990,07	-
Total Activo Corriente.....		21.287.278,77	6.632.364,36
ACTIVO FIJO			
	G		
Oficinas		251.263,68	170.090,00
Maquinarias y Equipos		1.201.836,36	146.155,05
Vehiculos		99.475,77	99.475,77
Muebles y Enseres		30.994,30	23.757,30
Equipos de Computación		9.659,68	18.381,84
Equipos Varios		11.926,87	6.193,01
Total Activo Fijo		1.605.156,66	464.052,97
(-) Depreciación Acumulada		268.424,94	163.642,92
Total Activo Fijo Neto.....		1.336.731,72	300.410,05
CARGOS DIFERIDOS Y OTROS ACTIVOS			
	H		
Diferidos		1.042,80	1.524,80
Otros activos		-	10.000,00
Total Otros activos.....		1.042,80	11.524,80
Total Activos.....		22.625.053,29	6.944.299,21



DALDRY S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 - 2010

	<u>Nota #</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
Obligaciones y Cuentas por Pagar	I	18.361.832,54	4.303.839,13
Impuestos por Pagar		-	402.072,80
Total Pasivo Corriente.....		18.361.832,54	4.705.911,93
PASIVO NO CORRIENTE			
Anticipo de Clientes	J	1.525.514,23	868.764,34
Total Pasivo no Corriente.....		1.525.514,23	868.764,34
Total Pasivo		19.887.346,77	5.574.676,27
PATRIMONIO			
	K		
Capital Social		520.800,00	20.800,00
Aporte para Futuras capitalizaciones		1.928.862,84	976.405,29
Reserva Legal		31.055,44	31.055,44
Resultados Acumulados		336.709,03	76.295,73
Utilidades del Ejercicio		-79.720,88	265.066,48
Total del Patrimonio.....		2.737.706,43	1.369.622,94
Total Pasivos y Patrimonio.....		22.625.053,20	6.944.299,21



DALDRY S.A.
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 - 2010

	Nota #	2011
INGRESOS		
VENTAS		239.385,22
COSTO DE VENTAS		39.390,08
UTILIDAD BRUTA		199.995,14
INGRESOS NO OPERACIONALES		3.244,81
TOTAL INGRESOS		203.239,95
GASTOS:		
GASTOS ADMINISTRATIVOS		281.804,67
GASTOS FINANCIEROS		1.156,16
OTROS EGRESOS		-
TOTAL GASTOS		282.960,83
UTILIDAD OPERACIONAL		-79.720,88
OTROS INGRESOS (EGRESOS)		
INGRESOS NO OPERACIONALES:		-
OTROS EGRESOS NO OPERACIONALES		-
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION E IMPTO. RENTA		-79.720,88
(+) Gastos No Desucibles		-

DALDRY S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS SOCIOS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

	Capital Social	Capital Susc.no Pag	Aporte Fut. Capitalizac.	Reserva de Capital	Reserva Legal	Util.(Perd) Acumulada	Util.(Perd) Ejercicio	Total
(En Dolares)								
Saldos al 1 de enero de 2011	20.800,00	-	978.405,29	-	31.055,44	76.295,73	265.066,48	1.369.622,94
Resultado del Ejercicio							-79.720,88	-79.720,88
Apropiaciones	500.000,00		-					500.000,00
Aporte para futura capitalización			952.457,55					952.457,55
Uso utilidades del año 2010						265.066,48	-265.066,48	-
Revalorización Patrimonial								-
Resultados acum.x aplicac. 1era vez de NIIF						-4.653,18	-	-4.653,18
Saldos al 31 de Diciembre de 2011	<u>520.800,00</u>	<u></u>	<u>1.928.862,84</u>	<u></u>	<u>31.055,44</u>	<u>336.709,03</u>	<u>-79.720,88</u>	<u>2.737.706,43</u>

DALDRY S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

(Dolares)

2011

FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Clases de cobros por actividades de operación	-
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	612.672,27
Clases de pagos por actividades de operación	
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-39.390,08
Pagos a y por cuenta de los empleados	-282.960,83
Otras entradas (Salidas) de efectivo	-5.414.651,72
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>-5.124.330,36</u>

FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

Otros pagos para adquirir acciones o instrumentos de deuda de otras ent.	-10.000,00
Actividades de propiedad, planta y equipo	-1.036.321,67
Otras entradas (Salidas) de efectivo	20.482,00
Efectivo neto usado en actividades financieras	<u>-1.025.839,67</u>

FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN

Aporte en efectivo por aumento de capital	1.452.457,55
Financiación por préstamos a Largo Plazo	3.691.887,50
Otras entradas (Salidas) de efectivo	656.749,95
	<u>5.801.095,00</u>

Incremento de efectivo y equivalente de efectivo	-349.075,03
--	-------------

Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	1.482.985,94
--	--------------

Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	<u>1.133.910,91</u>
---	---------------------

Ver Notas de los Estados Financieros

Ing. Milton & Perez & Asociados

DALDRY S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

NOTA A. – ASPECTOS LEGALES Y ESTATUTARIOS

La compañía **DALDRY S. A.**, se constituyo en la ciudad de Guayaquil – Ecuador el 12 de mayo del 2003, fue aprobada por la Superintendencia de Compañía con Resolución N° 03-G-IJ-0003433 el 23 de mayo del 2003 en la modalidad de Sociedad Anónima, mediante escritura pública otorgada ante el Notario Vigésimo Quinto Dr. Segundo Ivole Zurita Zambrano, e inscrita en el Registro Mercantil el 30 de mayo del mismo año.

Con fecha 17 Septiembre del 2007 realizo un aumento de Capital y Reforma de estatutos según escritura pública otorgada ante el Notario Vigésimo Noveno Abg. Francisco Coronel Flores por un valor de US \$ 20.000,00.

El 29 de Noviembre del 2011 con resolución N.- SC-IJ-DJC-G-11 0006768 de la Intendencia de Compañías aprueba un aumento del capital suscrito en US \$ 500.000.00, quedando el Capital Suscrito total por US\$ 520.800.00.

El objetivo social de Daldry S.A. es muy amplio y su actividad principal es la Construcción de Viviendas y Obras de Urbanización y todo lo relacionado a obras de Ingeniería Civil.

Con resolución # 1027 del 15 de Octubre del 2007 el Servicio de Rentas Internas designo a **DALDRY S.A.** como Contribuyente Especial de la Dirección Regional del Servicio de Rentas Internas.

La compañía esta dirigida y gobernada por la Junta General de Accionistas y administrada por el Presidente, Vicepresidente y Gerente General, este último tiene la representación legal, judicial y extrajudicial individualmente, pero en ausencia del Gerente General la puede ejercer el Presidente o Vicepresidente individualmente.

NOTA B. – POLITICAS Y PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD

Control Interno Administrativo.-

En el desarrollo de nuestro trabajo, se analizo detalladamente los controles internos que la compañía Daldry S.A. ha adoptado, para garantizar la confiabilidad de los registros contables y su veracidad de conformidad con el examen practicado, se concluye que el control interno de la empresa es razonable y por lo tanto proporciona validez y seguridad en el registro de las diferentes operaciones que realiza Daldry S.A. Dichas operaciones se realizaron cumpliendo disposiciones legales vigentes en el país.

Preparación de los Estados Financieros.-

Los Estados financieros han sido preparados bajo el sistema de partida doble, en idioma Castellano y en Dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda de curso legal adoptado en el Ecuador desde el año 2000.

Las políticas de contabilidad que sigue la compañía están de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y las diferentes disposiciones emanadas por la Superintendencia de Compañías, que son utilizadas en la preparación de los estados financieros, y la adopción de las Normas NIIFs, en cumplimiento a las disposiciones contenidas en la **Resolución N.-08-G.DSC.010** de la Superintendencia de Compañías.

La compañía Daldry S.A. se encuentra en el SEGUNDO GRUPO para la adopción de las NIIF, su año de transición fue el 2010 y su aplicación fue el 1 de enero del 2011.

Sistema de Contabilidad.-

El sistema de contabilidad es computarizado y se denomina SMARTTEST, y mantiene las licencias y autorizaciones respectivas, está compuesta por el modulo de Cartera de clientes y proveedores.

Valuación de propiedades.-

Los activos fijos están valorados a su precio de actual, las mejoras y renovación mayores se cargan a las cuentas de Activos Fijos que correspondan, mientras que los reemplazos, reparaciones y mantenimientos, que no extiendan la vida útil de los activos, se cargan al gasto cuando se incurren, los valores contables originales y sus correspondientes depreciaciones acumuladas se eliminan de las cuentas al retirarse los activos fijos.

Depreciaciones de Activos fijos.-

Las depreciaciones han sido calculadas sobre los valores contables originales, usando el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada: 10 años para equipos, mueble y enseres de oficina, instalaciones, 5 años para vehículos y 3 años para equipos de computación.

Provisiones y Gastos Acumulados por Pagar.-

Los costos y gastos del periodo fiscal y tributario son reconocidos evidenciando las transacciones u operaciones contables que corresponden al mismo, aunque sus pagos o desembolsos se realicen a futuro.

Se realiza provisiones normales de aquellos gastos como sueldos, sobre tiempos y otros costos, que se generaron en el ejercicio económico, los cuales se liquidan en el periodo inmediato posterior.

Participación de Trabajadores.-

De acuerdo con la ley vigente la provisión para participación de trabajadores está constituida por una tasa del 15% sobre las utilidades del ejercicio.

Impuesto a la Renta

De acuerdo con la legislación vigente la provisión para el impuesto a la renta esta constituida a la tasa del 24% calculado sobre la utilidad gravable del ejercicio económico.

Retenciones en la Fuente.-

Se efectuó la revisión de los documentos de pagos realizados por la empresa durante el año 2011, y cumpliendo con las disposiciones expresas de la Ley de Control Tributario, manifestamos que la empresa ha procedido en forma ordenada a dar cumplimiento a las disposiciones fiscales emanadas por el S.R.I.

NOTA C. – CAJA Y BANCOS

Al 31 de Diciembre del 2011 es como sigue:

CONCEPTO	USD	
	2011	2010
Caja Chica	22,43	39,23
Bancos:		
Cuenta Corriente	219.392,71	147.929,57
Cuenta Ahorro	677.948,90	1.335.017,14
Fideicomiso de Administración	236.546,87	
Total.....	1.133.910,91	1.482.985,94

Caja.- El Saldo de caja que presenta el Balance al 31 de diciembre de 2011, corresponden al que existe en caja Chica.

Bancos.- Corresponden a los saldos de efectivo conciliados al 31 de diciembre del 2011 disponible en cuentas corrientes y ahorros que la compañía mantiene en los bancos Pacifico, Guayaquil y Pichincha.

Fideicomiso de Administración de Flujos.- Es el saldo a la fecha de corte de los fondos aportados por los créditos otorgados por el Banco del Pacifico, constituidos según escritura de Contrato de Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujos, actuando como Fiduciaria la Compañía Fiduciaria del Pacifico S.A. FIDUPACIFICO y la compañía Daldry, para el desarrollo del proyecto Mucho Lote 2.

NOTA D. – CUENTAS POR COBRAR

El saldo de cuentas por cobrar está constituido como sigue:

CONCEPTO	USD	
	2011	2010
Cuentas por Cobrar Clientes	61.694,54	428.402,66
Cuentas por Cobrar Varios	115,59	9.211,27
Cuentas por Cobrar Empleados	31.359,75	15.917,80
Cuentas por Cobrar Accionistas	11.522,08	2.885,31
Cuentas por cobrar Cía. Relacionadas	24.001,83	30.580,76
Anticipo a Contratistas	365.656,44	-
Total.....	494.350,23	486.997,80

Cuentas por cobrar.- Las cuentas por cobrar clientes corresponde a saldos por liquidar por contrato con el FCME y la cuenta Anticipo de clientes son por valores entregado a proveedores por trabajos que efectuaron en Mucho Lote 2 y que están pendientes de liquidar.

NOTA E.- INVENTARIOS

Al 31 de Diciembre del 2011 están constituidos de la siguiente manera:

CONCEPTO	USD	
	2011	2010
Terrenos Macro lote 4	2.346.583.05	2.346.583.05
Terreno Macro lote 8	1.375.842.58	1.375.842.58
Terreno Macro lote 7	2.814.000.00	
Terreno Macro lote 6	1.026.300.00	
Proyecto Mucho lote 2 Obras de Urb. y V.	9.914.143.78	612.674.95
Proyecto Mucho Lote 2 Gastos Administ.	1.197.851.31	
Villas Modelo Olimpo		10.251,88
Total.....	18.674.720,72	4.345.352,46

Los inventarios al 31 de diciembre de 2011, están conformados por la adquisición de los terrenos del proyecto habitacional Mucho Lote 2, Macro lotes 4, 6, 7 y 8 más las obras desarrolladas a la fecha en obras de urbanización y construcción de viviendas. Por encontrarse en proceso de construcción se están activando los gastos administrativos que se han incurrido en este proceso.

NOTA F. – IMPUESTOS ANTICIPADOS

La cuenta impuestos anticipados al 31 diciembre del 2011, se desglosa de la siguiente manera:

CONCEPTO	USD	
	2011	2010
1% Impuesto a la Renta	1.300,00	64.879,51
5% Sobre Rend. Financieros	-	220,00
Crédito Tributario	650.312,45	-
2% Impuesto a la Renta	247.587,22	246.269,49
2% Sobre Rend. Financieros	-	191,36
30% Retenciones del IVA	5.529,44	-
Anticipo Impto. A la Renta	47.949,94	5.467,80
5% Salida de Divisas	24.627,79	-
Total	977.306,84	317.028,16

La compañía mantiene Créditos Tributarios por diferentes conceptos que servirán para liquidar el impuesto a la renta de la empresa.

NOTA G. – PROPIEDADES MAQUINARIAS Y EQUIPOS.-

Al 31 de Diciembre de 2011, el detalle de las propiedades es como sigue:

DEPRECIABLES	SALDO AL 31/12/2010	ADICIONES	AJUSTES RETIROS	SALDO AL 31/12/11
Edificios	170.090,00	81.173,68		251.263,68
Maquinarias y Equipos	146.155,05	1.055.681,31		1.201.836,36
Vehículos	99.475,77			99.475,77
Muebles y Enseres	23.757,30	7.237,00		30.994,30
Equipos de Computación	18.381,84		(8.722,16)	9.659,68
Equipos Varios	6.193,01	5.733,86		11.926,87
	464.052,97	1.149.825,85	(8.722,16)	1.605.156,66
(-) Depreciaciones	(163.642,92)	(104.782,02)		(268.424,94)
Total	300.410,05	1.045.043,83	(8.722,16)	1.336.731,72

La compañía realizó varias adquisiciones en lo que va del año, y entre las principales esta la compra de 2 locales comerciales en el C.C. Paseo Alborada locales 31 y 32 para que funcione la parte administrativa de la empresa y la compra de moldes para la construcción de las viviendas en el proyecto Mucho Lote 2 modelos Vicky, Victoria 3 y Victoria Real.

NOTA H.- CARGOS DIFERIDOS Y OTROS ACTIVOS

Al 31 de Diciembre del 2011, el movimiento es como sigue:

CONCEPTO	USD	
	2011	2010
Impuestos Diferidos	1.042.80	
Gastos de Constitución:		
Gastos Org./Constitución		608,82
Programa de Computación		1.150,00
Gastos de Publicidad		1.050,00
(-) Amortización de gastos de constitución		(1.284,02)
Acciones a Largo Plazo		10.000,00
Total.....	1.042.80	11.524,80

En el 2011 por efectos de la aplicación de la Niif los gastos diferidos se cruzan con Resultados Acumulados y las acciones a Largo Plazo se vendieron al costo.

NOTA I.- OBLIGACIONES Y CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre del 2011, el movimiento es como sigue:

CONCEPTO	USD	
	2011	2010
Proveedores nacionales	348.195,88	1.814.302,15
Obligaciones bancarias	3.786.684,81	94.797,31
Documentos por pagar	1.032.477,87	
Anticipos de clientes	13.065.377,91	2.288.413,65
Pasivos acumulados	70.932,90	106.326,02
Intereses por Pagar	58.163,17	
Total.....	18.361.832,54	4.303.839,13

Proveedores Nacionales.- Corresponde a los créditos que le otorgan los proveedores a Daldry S.A. a 30 y 60 días plazo por compras efectuadas en materiales para la constitución de las viviendas y obras de Urbanización.

Obligaciones Bancarias.- Estas Incluyen los diferentes créditos otorgados por las instituciones del Sistema Financiero como son: US\$ 250.000,00 de Sociedad Financiera Interamericana; US\$ 28.999,96 de Seguros Colón; US\$ 4.682,80 del Banco Pichincha; US\$ 3.002,05 de Banco de Guayaquil y US\$ 3.500.000,00 del Banco del Pacifico, este ultimo crédito fueron concedidos a 3 años plazo incluido un año de gracia al capital y al 5% de tasa de interés anual.

Documentos por Pagar.- Corresponde a la porción corriente de los créditos otorgados por la M. I. Municipalidad de Guayaquil, por la compra de los Macro lotes 4,7 y 8.

Anticipos de Clientes.- Este valor corresponde a las reservaciones efectuadas por los diferentes clientes interesados en adquirir las viviendas del programa habitacional Mucho lote 2, Macro lotes 4, 7, 8 y 6.

Pasivos Acumulados por Pagar.- Corresponde a la provisión de los Beneficios Sociales de Ley de empleados y trabajadores, acorde a las disposiciones legales vigentes.

NOTA J.- PASIVOS NO CORRIENTES

Al 31 de Diciembre del 2011, el movimiento es como sigue:

CONCEPTO	USD	
	2011	2010
Porción a L/P M. I. Municipalidad de Gquil.	1.525.514,23	868.764,34
Total	1.525.514,23	868.764,34

Corresponde a la porción a largo plazo de las obligaciones que mantiene Daldry S .A. por la compra de los Macro lotes 4, 8, 7 y 6 del programa habitacional Mucho Lote 2

NOTA K.- CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2011, el capital social de la compañía esta compuesta de la siguiente manera:

	Dólares	%
GASTON VILLAMAR ANDRADE	260.400,00	50,00
ANTONIO PATIÑO NAVARRETE	130.200,00	25,00
DANIEL PATIÑO NAVARRETE	130.200,00	25,00
TOTAL	520.800,00	100,00

El Capital Suscrito está compuesto por 520.800 acciones ordinarias y nominativas de US \$ 1.00 cada acción

NOTA L.- CONTINGENCIA

Al 31 de diciembre de 2011 la compañía no presenta saldos en los Activos y Pasivos contingentes.

NOTA M- EVENTOS SUBSECUENTES

Ningún evento ha ocurrido posterior a la fecha del Balance General y la fecha del Dictamen que pudiera requerir ajuste alguno o revelación en los Estados Financieros de **DALDRY S. A.** al 31 de Diciembre del 2011