

DALDRY S.A.

*ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DE 2012
JUNTO CON OPINION DEL AUDITOR*

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

DALDRY S.A.
ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

INDICE

Páginas No.

Informe del Auditor Independiente	2 – 3
Estado de Situación Financiera	4
Estados de Resultado Integral	5
Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas	6
Estado de Flujo de efectivo	7
Notas a los Estados Financieros	8 – 17

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de América
NEC	-	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera

OPINION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Acciones y Directores de:

DALDRY S.A.

1. Hemos auditado los Estados Financieros que se acompañan de **DALDRY S.A.**, los cuales comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2012, el estado conexos de Resultado Integral, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas de contabilidad significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

2. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de esos estados financieros de conformidad con las NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea por fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas; y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

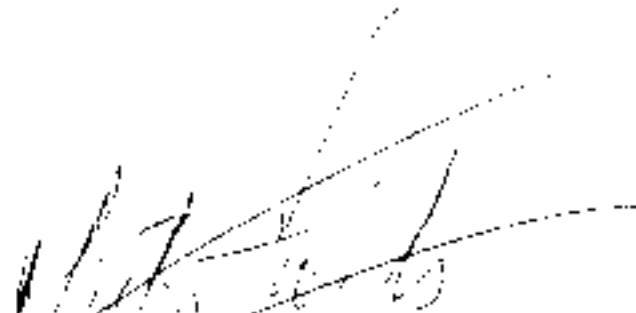
Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión acerca de estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las NORMAS INTERNACIONALES DE AUDITORIA Y ASEGURAMIENTO. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.
4. Una auditoría incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio profesional del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros.

5. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, los auditores consideran: el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, a fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.
6. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

7. 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 2012, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y su flujo de efectivo por el año terminados en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad.


ING. MILTON PEREZ G.

AUDITOR INDEPENDIENTE

REG. No 15895 SC-RNAE-2- No. 495

Abril 25 del 2013

DALDRY S.A.**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**

Al 31 de Diciembre del 2012

(expresado en Dólares)

	<u>NOTAS</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
ACTIVO CORRIENTE			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO	2	137.072,37	1.133.910,91
ACTIVOS FINANCIEROS	3	118.923,41	128.694,15
ACTIVOS POR IMPUESTO CORRIENTE	4	1.199.927,85	977.306,74
INVENTARIOS	5	29.028.605,93	18.674.720,46
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	6	260.099,84	372.646,51
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		30.744.629,40	21.287.278,77
ACTIVO NO CORRIENTE			
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS	7	1.744.697,08	1.353.892,98
(-) DEPRECIACION ACUMULADA		[428.447,33]	[268.424,94]
TOTAL ACTIVO FIJO		1.316.249,75	1.085.468,04
PROPIEDADES DE INVERSION			
EDIFICIOS	8	251.263,68	251.263,68
TOTAL PROPIEDADES DE INVERSION		251.263,68	251.263,68
ACTIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS	9	1.042,80	1.042,80
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		1.042,80	1.042,80
TOTAL ACTIVO		32.313.185,63	22.625.053,29
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	10	218.703,87	306.574,06
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	11	10.013.811,06	3.786.684,81
PORCION CORRIENTE DE OBLIGACIONES EMITIDAS	12	2.170.991,23	1.032.477,87
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	13	468.293,04	112.535,38
OTROS PASIVOS CORRIENTES	14	5.234,59	59.012,99
TOTAL PASIVO CORRIENTE		12.877.033,79	5.297.335,10
PASIVO NO CORRIENTE			
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	15	725.832,40	1.525.514,23
ANTICIPO CLIENTES	16	15.473.724,38	13.064.497,53
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		16.199.556,78	14.590.011,76
TOTAL PASIVO		29.076.590,57	19.887.346,86
PATRIMONIO			
CAPITAL SOCIAL	17	520.800,00	520.800,00
RESERVA LEGAL	18	31.055,41	31.055,44
APORTE PARA FUTURAS CAPITALIZACION	18	2.126.563,90	1.928.862,84
RESULTADOS ACUMULADOS		256.988,15	336.709,03
RESULTADO DEL EJERCICIO		301.187,57	[79.720,88]
		3.236.595,06	2.737.706,43
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO		32.313.185,63	22.625.053,29

El presente Estado Financiero ha sido elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), normas de aplicación obligatoria en el Ecuador desde el 01 de Enero del 2011 (segundo grupo).

DALDRY S.A
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
Al 31 de Diciembre del 2012
(Expresado en Dólares)

<u>INGRESOS OPERACIONALES</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ingresos Gravadas con Tarifa 12%	US\$ 0.00	239.385,22
Ingresos Gravadas con Tarifa 0%	3.986.885,68	0.00
COSTO DE VENTA Y PRODUCCION	3.986.885,68	239.385,22
COSTO DE VENTAS	2.187.284,19	39.390,08
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	1.799.601,49	199.995,14
INGRESOS NO OPERACIONALES	2.628,45	3.244,81
TOTAL INGRESOS	1.802.229,94	203.239,95
GASTOS OPERACIONALES	1.342.050,31	282.960,83
UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE PART. E IMPUESTOS	460.179,63	-79.720,88
PARTICIPACION A LOS TRABAJADORES	69.026,94	
IMPUESTO A LA RENTA	89.965,12	
UTILIDAD (PERDIDA) DEL PRESENTE EJERCICIO	301.187,57	-79.720,88

El presente Estado Financiero ha sido elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), normas de aplicación obligatoria en el Ecuador desde el 01 de Enero del 2011 (segundo grupo).

DALDRY S.A.**Estado de Evolución en el Patrimonio de los Accionistas****(expresado en dólares)**

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	APORTE PARA FUT. CAPIT.	OTRAS RESERVAS	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	RESULTADOS ACUMULADOS	GANANCIA NETA DEL PERIODO	TOTAL
2011 NIIF								
Saldo al 31 de Enero del 2010	20.800,00	31.055,44	976.405,29			336.709,03		1.364.969,76
Movimiento en Cuentas Patrimoniales	500.000,00		952.457,55					1.452.457,55
Resultados Acumulados							-79.720,88	-79.720,88
Saldo Final al 31 de Diciembre del 2011	520.800,00	31.055,44	1.928.862,84			336.709,03	-79.720,88	2.737.706,43
2012 NIIF								
Reclasificaciones						-79.720,88	79.720,88	0,00
Aporte futura Capitalización			197.701,06					197.701,06
Utilidad Neta del Ejercicio actual							301.187,57	301.187,57
Saldo al 31 de Diciembre del 2012	520.800,00	31.055,44	2.126.563,90			256.988,15	301.187,57	3.236.595,06

El presente Estado Financiero ha sido elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera emendadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), normas de aplicación obligatoria en el Ecuador desde el 01 de Enero del 2011 (segundo grupo).

DALDRY S.A.**Estado de Flujo de Efectivo****por el año terminado al 31 de Diciembre de 2012****(expresado en dólares)**

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION:		2012
Resultado Neto del Ejercicio	US \$	301.187,57
Depreciaciones		39.838,79
Ajustes		199.904,48
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
- Aumento y/o disminución en Activos Financieros		9.770,74
- Aumento y/o disminución en Activos por Impuesto Corriente		222.621,11
- Aumento y/o disminución en Inventarios		(10.353.885,47)
- Aumento y/o disminución en servicio y otros Pagos Anticipados		112.546,67
- Aumento y/o disminución en Cuentas y Documentos por Pagar		(87.870,18)
- Aumento y/o disminución en Obligaciones con Inst. Financieras		6.227.126,25
- Aumento y/o disminución en Porción corriente de Obligaciones Emitidas		1.138.513,36
- Aumento y/o disminución en Otras Obligaciones Corrientes		355.737,66
- Aumento y/o disminución en Otros Pasivos Corrientes		(53.808,40)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE POR ACTIVIDADES DE OPERACION:		(2.333.559,64)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
- Aumento por adquisición de P.P.E		(390.804,10)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		(390.804,10)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
- Aumento (Disminución) en Cuentas Patrimoniales		117.980,19
- Aumento (Disminución) en Obligaciones con Inst. Financieras		
- Aumento (Disminución) en Pasivos no Corrientes		1.609.545,02
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE POR ACTIV. DE FINANCIAMIENTO		1.727.525,20
Aumento (Disminución) Neto del Efectivo		(996.838,54)
SALDO AL INICIO DEL AÑO		1.133.910,91
SALDO AL FIN DEL AÑO		137.072,37

El presente Estado Financiero ha sido elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), normas de aplicación obligatoria en el Ecuador desde el 01 de Enero del 2011 (segundo grupo).

DALDRY S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012.**

(Expresado en dólares de E.U.A.)

DESCRIPCION DE LA COMPAÑIA

La compañía DALDRY S.A., se constituyó en la ciudad de Guayaquil - Ecuador el 12 de mayo del 2003, 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 Ivoile Zurita Zambrano, e inscrita en el Registro Mercantil el 30 de mayo del mismo año.

Con fecha 17 Septiembre del 2007 realizó 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 Compañía 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 designa 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 ultimo tiene la representación legal, judicial y extrajudicial individualmente, pero en ausencia del Gerente General la puede ejercer el Presidente o Vicepresidente individualmente.

NOTA 1. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRÁCTICAS CONTABLES**a) Preparación de los estados financieros -**

Los estados financieros adjuntos son presentados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000, y sus registros contables son preparados de acuerdo con las NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA, aprobadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

La Superintendencia de Compañías del Ecuador mediante Resolución No. 4 publicada en el R.O. No. 348 de septiembre 4, 2006, dispuso que las NIIF sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir de enero 1 del año 2009. Posteriormente la Superintendencia de Compañías a pedido del Gobierno Nacional decide ampliar el plazo de aplicación de las NIIF por lo que mediante Resolución N°

08.G.DSC.10 del 20 de noviembre del 2008 establece el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF por parte de las compañías sujetos a su control y vigilancia:

1) Aplicarán a partir del 1 de enero del 2010: Las Compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa.

2) Aplicarán a partir del 1 de enero del 2011: Las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$ 4000.000,00 al 31 de diciembre del 2007; las compañías Holding o tenedoras de acciones; las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el Estado y Entidades del Sector Público; las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador.

3) Aplicarán a partir del 1 de enero de 2012: Las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores.

Las NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA, requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento.

Toda compañía a sujeta al control de esta Superintendencia, que optare por la inscripción en el Registro de Mercado de Valores, aplicara NIIF completa, siendo su periodo de transición el año inmediato anterior al de su inscripción.

b) Efectivo y equivalente de efectivo -

Como elementos básicos para la presentación del Flujo de Caja, la Compañía incluye los saldos de las Cuentas de Caja, Bancos y Transacciones propias del giro del negocio.

c) Activos Financieros -

Este rubro incluye facturas de clientes Contabilizadas como Ventas (Servicios Prestados) y pendientes de cobro, Anticipos a Proveedores, etc.

Propiedades, planta y equipos

Se muestra al costo actual, menos la depreciación acumulada.

El valor de las propiedades, planta 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 año.

La depreciación se registra con cargo a los resultados del año, utilizando el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada del activo.

Instalaciones	5%
Muebles y Enseres	10%
Equipo de Oficina y Otros	10%
Vehículos	20%

d) Reconocimiento de ingresos

La Compañía reconoce ingresos en base a la emisión de las facturas a los clientes, acorde a los contratos establecidos.

El costo de venta es establecido en base al avance de obra ejecutada, y obras por ejecutar, el cual se lo establece en base a un informe que emite un fiscalizador de obra.

e) Inventarios.

Los inventarios al 31 de diciembre de 2012 están valorados como sigue:

- ❖ Los inventarios de Obras de Urbanización y Construcción de Viviendas, está compuesta por los materiales y la mano de obra utilizados con este fin de acuerdo a los proyectos y/o contratos firmados.
- ❖ Los costos no exceden al valor del mercado.

f) Uso de estimaciones.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF, requieren que la Administración de la Institución efectúe ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de los activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el periodo correspondiente; así como, también las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de la Institución de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

NOTA 2. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Al 31 de Diciembre de 2012, el saldo asciende a \$ 137.072,37 comprendido por:

		2012	2011
Caja	US \$	22,43	22,43
Banco Pacifico		56.832,86	253.026,73
Banco de Guayaquil		46.103,99	13.992,16
Banco Pichincha		12.484,47	628.322,72
Matualista Pichincha		5.000,00	0,00
Fideicomiso Administración Fijo de Fondos		16.628,62	236.546,87
TOTAL		137.072,37	1.133.910,91

NOTA 3. ACTIVOS FINANCIEROS

		2012	2011
Cientes	US \$	35.117,09	51.724,54
Cuentas por Cobrar/Relacionados		0,00	11.637,67
Prestamos y Anticipos a Empleados		14.225,72	31.359,75
Otras Cuentas por Cobrar Relacionados		69.580,60	23.972,19
TOTAL		118.923,41	128.694,15

Las cuentas por cobrar no tienen fecha específica de vencimiento y son consideradas a corto plazo, la administración no considera necesario efectuar ningún tipo de provisión por concepto de cuentas incobrables.

NOTA 4. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El valor al 31 de Diciembre del 2012 es el siguiente:

		2012	2011
Crédito Tributario a favor de la empresa (IVA)	US \$	850.708,39	650.312,35
Crédito Impuesto a favor de la empresa (I.R.)		219.540,43	248.887,22
Anticipo Impuesto a la Renta		93.296,42	47.949,94
3% Salida de Divisas		853,17	24.627,79
30% Retenciones del IVA		5.529,44	5.529,44
TOTAL		1.199.927,85	977.306,74

Hasta el mes de febrero del 2012 el IVA de compras fueron consideradas como Crédito Tributario, a partir de Marzo de 2012 el IVA de compras se contabilizaron como parte del inventario.

La empresa pago el anticipo del Impuesto a la Renta en los meses de Julio y Septiembre de acuerdo a lo establecido en su declaración de Rentas del 2011.

NOTA 5. INVENTARIOS

	US \$	2012	2011
Terrenos Macro lote 4		2.346.583,05	2.346.583,05
Terrenos Macro lote 8		1.375.842,58	1.375.842,58
Terrenos Macro lote 7		2.814.000,00	2.814.000,00
Terrenos Macro lote 6		3.110.000,00	1.026.300,00
Mucho Lote 2.- Obra de Urbanización y Vivienda		18.967.311,83	9.914.143,78
Mucho Lote 2.- Gastos Administrativos y Financ		2.602.152,92	1.237.241,39
TOTAL OBRAS DE URBANIZACION Y CONST. VIVIENDA		31.215.890,38	18.714.110,80
Inventario Avance de Obra (Costa de Venta)		-3.187.284,19	-39.390,08
TOTAL		29.028.606,19	18.674.720,72

DALDRY S.A. está desarrollando la construcción de obras de Urbanización y de 2724 soluciones habitacionales de una y dos plantas en el programa habitacional Mucho Lote 2, Macro lotes 4, 8, 7 y 6 obtenido en subasta Pública efectuada por la M.I. Municipalidad de Guayaquil.

Todas las inversiones realizadas en este proyecto son acumuladas en esta Cuenta de Inventario, hasta la entrega de las Viviendas.

NOTA 6. SERVICIO Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

	US \$	2012	2011
Anticipo a Contratistas		260.099,84	365.656,44
Seguros Anticipados		0,00	6.990,07
TOTAL		260.099,84	372.646,51

NOTA 7. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**DALDRY S.A**

Al 31 de Dic 2012, la Prop. Planta y Equipos estaban compuestos de la siguiente manera:
(Expresado en dólares)

CONCEPTOS	31-Dic-10	ADICIONES	VENTAS	31-Dic-11	ADICIONES	31-Dic-12
NO DEPRECIABLES						
Terrenos	0.00	0.00	0.00	0.00	250.000,00	250.000,00
DEPRECIABLES						
Maquinarias y Equipos	146.155,05	1.055.681,31	0,00	1.201.836,36	139.905,30	1.331.741,66
Vehículos	99.475,77	0,00	0,00	99.475,77	0,00	99.475,77
Muebles y Enseres	23.757,30	7.237,00	0,00	30.994,30	2.205,00	33.199,30
Equipo de Computación	18.381,84	0,00	-8.722,16	9.659,68	6.473,80	16.133,48
Equipos Varios	6.193,01	5.733,86	0,00	11.926,87	2.320,00	14.146,87
PPE AL COSTO	293.962,94	1.068.652,17	-8.722,16	1.353.892,98	390.804,10	1.744.697,08
(-) Depreciación Acumulada	-163.642,92	-104.782,02		268.424,94	160.022,39	-428.447,33
TOTAL	130.320,02	963.870,15	-8.722,16	1.085.468,04	230.781,71	1.316.249,75

En este periodo las adquisiciones de PPE ascendieron a \$ 390.804,10; en la compra de un terreno \$ 250.000 y \$ 140.804,10 por Maquinarias y Equipos, Muebles y Enseres y otros

NOTA 8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Esta cuenta está compuesta al 31 de Diciembre del 2012 por:

	US \$	2012	2011
Edificios		251.263,68	251.263,68
TOTAL		251.263,68	251.263,68

Propiedades:

En Guayaquil compuesto de 6 locales comerciales ubicados en la 7ma. Etapa de Alborada, C.C. Paseo Alborada locales 1,2,3,4,31 y 32.

NOTA 9. ACTIVOS DIFERIDOS

	US \$	2012	2011
Activos Diferidos		1.042,80	1.042,80
TOTAL		1.042,80	1.042,80

NOTA 10. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

		2012	2011
Cuentas por Pagar Proveedores	US \$	218.703,87	306.574,05
TOTAL		218.703,87	306.574,05

NOTA 11. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2012 se detalla lo siguiente:

ENTIDAD	FECHA CONCES.	FECHA DE VENC.	TASA INTERES	VALOR ORIGINAL	ABONO CAPITAL	SALDO CAPITAL
Sociedad Financiera	24/02/2012	29/04/2013	10,95%	250.000,00	118.883,36	131.116,64
Sociedad Financiera	09/10/2011	28/11/2013	10,95%	250.000,00	163.952,42	86.047,58
Banco Pacifico - P40045147	22/07/2011	06/07/2014	5,00%	1.000.000,00	159.816,16	840.183,84
Banco Pacifico - P40048164	24/10/2011	10/07/2014	5,00%	1.500.000,00	239.721,32	1.260.278,68
Banco Pacifico - P40048983	30/11/2011	16/08/2014	5,00%	1.000.000,00	191.771,50	808.228,50
Banco Pacifico - P40050846	02/02/2012	20/08/2014	5,00%	2.500.000,00	382.743,92	2.117.256,08
Banco Pacifico P40053243	26/03/2012	12/09/2014	5,00%	1.500.000,00	229.300,06	1.270.699,94
Banco Pacifico - P40054174	17/05/2012	07/05/2014	8,95%	1.500.000,00	0,00	1.500.000,00
Banco Pacifico P40057464	19/10/2012	10/07/2014	8,95%	2.000.000,00	0,00	2.000.000,00
TOTAL				11.500.000,00	1.486.188,94	10.013.811,06

NOTA 12. PORCION CORRIENTE

	US \$	2012	2011
M.I. Municipalidad de Guayaquil		2.170.991,23	1.032.477,87
TOTAL		2.170.991,23	1.032.477,87

Corresponde a la porción corriente de las obligaciones contraídas con la M.I. Municipalidad de Guayaquil por la compra de los Macro lotes, 8, 7 y 6 en su orden. La adquisición de estos Macro lotes fue pactada de la siguiente manera 33% de contado

y saldo en 6 dividendos trimestrales iguales, en diferentes fechas de vencimiento de acuerdo a la fecha de adquisición de estos Macro lotes

NOTA 13.- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de Diciembre del 2012, el saldo es el siguiente:

	US \$	2012	2011
Obligaciones con IESS		13.036,68	13.915,05
Provisión Beneficios Sociales		120.738,64	57.018,50
Servicios de Rentas Internas		175.525,06	41.631,83
15% Participación Utilidades		69.026,94	0,00
Impuesto a la Renta por Pagar		89.965,12	0,00
TOTAL		468.293,04	112.555,38

NOTA 14. OTROS PASIVOS CORRIENTE

	US \$	2012	2011
Garantía CI - Mucho Lote 1		879,82	879,82
Recepción de Obra		4.354,77	0,00
Intereses		0,00	58.163,17
TOTAL		5.234,59	59.042,99

NOTA 15. CUENTAS POR PAGAR NO CORRIENTE

	US \$	2012	2011
M.I. Municipalidad de Guayaquil		725.832,40	1.525.514,23
TOTAL		725.832,40	1.525.514,23

Corresponde a la porción corriente a Largo Plazo de las obligaciones contraídas con la M.I. Municipalidad de Guayaquil por la compra del Macro lote 6. La adquisición de este Macro lote fue pactada de la siguiente manera 33% de contado y saldo en 6 dividendos trimestrales iguales.

NOTA 16.- ANTICIPO DE CLIENTES

	US \$	2012	2011
Anticipo de Clientes Mucho Lote		15.473.724,83	12.994.579,98
Inmosolicitud		0,00	69.917,55
TOTAL		15.473.724,83	13.064.497,53

DALDRY S.A. ofrece las viviendas al Contado y a Crédito ofreciendo construir las a (x) plazo de entrega de acuerdo a su cronograma de construcción de vivienda, la

contabilización de los valores que recibe por parte de los Clientes los acumula en esta Cuenta denominada Anticipo de Clientes hasta la entrega de la vivienda.

NOTA 17. CAPITAL SOCIAL

El Capital suscrito y pagado de la compañía es de \$ 520.800,00 en acciones clases únicas (ordinarias y nominativas) por el valor de \$ 1,00 cada una. Accionistas:

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

NOTA 18. RESERVAS Y APORTES

	<u>US \$</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Reserva Legal		31.055,44	31.055,44
Aporte para Futura Capitalización		2.126.563,90	1.928.862,84
TOTAL		2.157.619,34	1.959.918,28

NOTA ERI 1. PARTICIPACION A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA

	<u>US \$</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
15% PARTICIPACION DE TRABAJADORES		69.026,94	0,00
IMPUESTO A LA RENTA		89.965,12	0,00
TOTAL PARTIC. TRAB. E IMPUESTO		158.992,06	0,00

NOTA ERI 2. CONCILIACION TRIBUTARIA

	<u>2012</u>
UTILIDAD CONTABLE	460.179,63
(+) 15% PARTICIPACION TRABAJADORES	69.026,94
(-) DIVIDENDO PERCIBIDOS EXENTOS	
(-) OTRAS RENTAS EXENTAS	2.628,45
(-) OTRAS RENTAS EXENTAS DERIVADAS DEL COPCI	
(-) GASTOS NO DEDUCIBLES LOCALES	7.121,90
(-) GASTOS NO DEDUCIBLES DEL EXTERIOR	
(-) AMORTIZACION PERDIDAS TRIBUTARIAS DE AÑOS ANTERIORES	15.944,18
(-) DEDUCCION POR PAGO A TRABAJADORES CON DISCAPACIDAD	11.822,87
UTILIDAD GRAVABLE DEL IMPUESTO A LA RENTA	367.879,17
23% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	83.296,43
RESERVA LEGAL	
UTILIDAD NETA	283.266,96

NOTA ERI 3.-RESULTADOS DEL EJERCICIO (UTILIDAD)

Al 31 de Diciembre del 2012, la Compañía obtuvo una Utilidad Neta de **USD \$301.187,57.**

INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR.

La variación en los índices de precios al consumidor en la República del Ecuador, afecta la comparabilidad de ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos preparados en U.S. dólares por el año terminado el 31 de Diciembre del 2012. Por lo tanto, el análisis comparativo de tales estados financieros debe hacerse considerando tal circunstancia.

El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

Año terminado Diciembre 31	Variación Porcentual
2004	1.96
2005	4.36
2006	3.30
2007	3.37
2008	8.28
2009	6.26
2010	3.33
2011	5.41
2012	4.16

SITUACION FISCAL

A la fecha de emisión de los Estados Financieros y presentación del Informe de Auditoría Externa (ABRE), 2013, la Compañía ha cumplido con la presentación formal de la Obligaciones Tributarias ante el Servicio de Rentas Internas. Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por parte de las autoridades tributarias. Los años 2009 al 2012 inclusive, se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

INFORME DE CUMPLIMIENTO TRIBUTARIO

La opinión de los Auditores Externos de los Impuestos Fiscales, está en el informe de Cumplimiento Tributario, que se emite de forma independiente a este informe.

EVENTOS SUBSECUENTES.

Entre el 31 de Diciembre del 2012 y la fecha del informe de los Auditores Independientes (Abril del 2013), no se observó la existencia de algún hecho que pudiera cambiar sustancialmente la estructura de los estados financieros.
