

DALDRY S.A.

*ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DE 2013
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 2013

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 – 19

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de América
NEC	-	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIIF	-	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.** (en adelante la Compañía), los cuales comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2013, el estado conexos de Resultado Integral, de cambios en el patrimonio y de flujos 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 2013, 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 30 del 2014

DALDRY S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Al 31 de Diciembre del 2013

(expresado en Dólares)

	NOTAS	2013	2012
ACTIVO CORRIENTE			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO	1 Y 2	494.846,25	137.072,37
ACTIVOS FINANCIEROS	3	1.098.474,58	118.923,41
ACTIVOS POR IMPUESTO CORRIENTE	4	1.364.992,13	1.199.927,85
INVENTARIOS	5	29.106.134,83	29.028.605,93
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	6	284.635,90	260.099,84
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		32.349.083,69	30.744.629,40
ACTIVO NO CORRIENTE	7		
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS		1.763.868,13	1.745.960,76
(-) DEPRECIACION ACUMULADA		(606.756,07)	(428.447,33)
TOTAL ACTIVO FIJO		1.157.112,06	1.317.513,43
PROPIEDADES DE INVERSION	8		
TERRENOS		250.000,00	250.000,00
TOTAL PROPIEDADES DE INVERSION		250.000,00	250.000,00
ACTIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS	9	1.042,80	1.042,80
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		1.042,80	1.042,80
TOTAL ACTIVO		33.757.238,55	32.313.185,63
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	10	835.405,84	218.703,87
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	11	8.885.991,04	10.013.811,06
PORCION CORRIENTE DE OBLIGACIONES EMITIDAS	12	1.308.674,96	2.170.991,23
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	13	1.193.901,19	468.293,04
OTROS PASIVOS CORRIENTES	14	178.934,66	5.234,59
TOTAL PASIVO CORRIENTE		12.402.907,69	12.877.033,79
PASIVO NO CORRIENTE			
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	15	725.832,40	725.832,40
ANTICIPO CLIENTES	16	16.655.008,72	15.473.724,38
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		17.380.841,12	16.199.556,78
TOTAL PASIVO		29.783.748,81	29.076.590,57
PATRIMONIO			
CAPITAL SOCIAL	17	520.800,00	520.800,00
RESERVA LEGAL	18	61.709,49	31.055,44
APORTE PARA FUTURAS CAPITALIZACION	18	2.126.563,90	2.126.563,90
RESULTADOS ACUMULADOS		532.874,84	256.988,15
RESULTADO DEL EJERCICIO		731.541,51	301.187,57
		3.973.489,74	3.236.595,06
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO		33.757.238,55	32.313.185,63

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 para las compañías inscritas en Mercado de Valores.

DALDRY S.A
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
Al 31 de Diciembre del 2013
(Expresado en Dólares)

<u>INGRESOS OPERACIONALES</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingresos Gravadas con Tarifa 12%	US\$ 1.024.521,19	0.00
Ingresos Gravadas con Tarifa 0%	17.711,410.85	3.986.885,68
COSTO DE VENTA Y PRODUCCION	18.735.932,04	3.986.885,68
COSTO DE VENTAS	14.415.970,72	2.187.284,19
UTILIDAD. BRUTA EN VENTAS	4.319.962,32	1.799.601,49
INGRESOS NO OPERACIONALES	1.650,28	2.628,45
TOTAL INGRESOS	4.321.611,60	1.802.229,94
GASTOS OPERACIONALES	3.210.991,82	1.342.050,31
UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE PART. E IMPUESTOS	1.110.619,78	460.179,63
PARTICIPACION A LOS TRABAJADORES	166.592,97	69.026,94
IMPUESTO A LA RENTA	212.485,30	89.965,12
UTILIDAD (PERDIDA) DEL PRESENTE EJERCICIO	731.541,51	301.187,57

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 para las compañías inscritas en Mercado de Valores.

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	GANACIA NETA DEL PERIODO	TOTAL
2012 NIIF								
Saldo al 31 de Enero del 2012	520.800,00	31.055,44	1.928.862,84			256.988,15		2.737.706,69
Movimiento en Cuentas Patrimoniales			197.701,06					197.701,06
Resultados Acumulados					301.187,57			301.187,57
Saldo Final al 31 de Diciembre del 2012	520.800,00	31.055,44	2.126.563,90			256.988,41	301.187,57	3.236.595,06
2013 NIIF								
Reclasificaciones		30.654,05				275.886,43	301.187,57	5.352,91
Aporte futura Capitalización								197.701,16
Utilidad Neta del Ejercicio actual							731.541,51	301.187,57
Saldo al 31 de Diciembre del 2013	520.800,00	61.709,49	2.126.563,90			532.874,84	731.541,51	3.236.595,06

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 para las compañías inscritas en Mercado de Valores.

DALDRY S.A.

Estado de Flujo de Efectivo

por el año terminado al 31 de Diciembre de 2013

(expresado en dólares)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO

	SALDOS BALANCE (En US\$)
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	357,773.88
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	245,326.52
Clases de cobros por actividades de operación	17905,110.18
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	17905,110.18
Clases de pagos por actividades de operación	16153,710.49
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-15767,344.53
Pagos a y por cuenta de los empleados y demás	-81,729.36
Otros pagos por actividades de operación	-304,636.60
Intereses pagados	-1126,994.90
Impuestos a las ganancias pagados	-212,485.30
Otras entradas (salidas) de efectivo	-166,592.97
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-250,824.82
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	-17,907.37
Anticipos de efectivo efectuados a terceros	-165,917.45
Otras entradas (salidas) de efectivo	-67,000.00
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	363,272.18
Pagos de préstamos	-1127,820.02
Otras entradas (salidas) de efectivo	1491,092.20
EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO	0.00
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	357,773.88
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	137,072.37
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	494,846.25

DALDRY S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013.**

(Expresado en dólares de E.U.A.)

DESCRIPCION DE LA COMPAÑIA

La compañía DALDRY S.A., se constituyo 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 publica 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 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 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 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 del 20 de noviembre del 2009 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\$ 4'000.000,00 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 2013 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 2013, el saldo asciende a \$ 494.846,25 comprendido por:

	2013	2012
CAJA	US \$	
Caja Chica	22.43	22.43
BANCOS		
Cuentas Corrientes:		
Banco Pichincha	28.913,68	5.539,04
Banco de Guayaquil	51.299,04	42.457,77
Banco del Pacifico	59.948,54	9.073,25
Banco del Austro	4.587,66	0,00
Cuentas de Ahorro:		
Banco Pichincha	53.711,41	6.945,43
Banco de Guayaquil	3.121,50	3.121,50
Banco de Guayaquil (Prov.)	250,00	524,72
Banco del Pacifico	64.311,68	35.743,80
Banco del Pacifico	89.776,76	12.015,81
Mutualista Pichincha	12.249,38	5.000,00
FIDEICOMISO ADMINSTRACION		
Fideicomiso Flujo de fondo Daldry	126.654,17	16.628,62
TOTAL	494.846,25	137.072,37

NOTA 3. ACTIVOS FINANCIEROS

	2013	2012
Cientes	US \$	
Cientes	865.938,90	35.117,09
Certificados de Inversión	67.000,00	0,00
Prestamos y Anticipos a Empleados	20.565,25	14.225,72
Otras Cuentas por Cobrar Relacionados	144.970,42	69.580,60
TOTAL	1.098.474,58	118.923,41

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.

El Certificado de Inversión están colocados en el Banco del Austro por un valor de USD \$ 37.000.00 AL 4.5% de interés anual con vencimiento 20 de Enero del 2014 como requerimiento por el crédito otorgado por este banco para que puedan hacer liberaciones parciales de hipotecas; también registra la emisión de Certificados de aportación por USD \$ 30.000.00 en Mutualista Pichincha

NOTA 4. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El valor al 31 de Diciembre del 2013 es el siguiente:

		2013	2012
Crédito Tributario a favor de la empresa (IVA)	US \$	850.708,39	850.708,39
Crédito Impuesto a favor de la empresa (I.R.)		347.531,38	249.540,43
Anticipo Impuesto a la Renta		153.457,10	93.296,42
5% Salida de Divisas		0,00	853,17
2% Impuesto a la Renta		13.295,26	0,00
30% Retenciones del IVA		0,00	5.529,44
TOTAL		1.364.992,13	1.199.927,85

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 2012.

NOTA 5. INVENTARIOS

	US \$	2013	2012
Terrenos Macrolote 4		2.346.583,05	2.346.583,05
Terrenos Macrolote 8		1.375.842,58	1.375.842,58
Terrenos Macrolote 7		2.814.000,00	2.814.000,00
Terrenos Macrolote 6		3.110.000,00	3.110.000,00
Mucho Lote 2.- Obra de Urbanización y Vivienda		33.617.012,77	18.967.311,83
Mucho Lote 2.- Gastos Administrativos y Financ.		2.445.951,34	2.602.152,92
TOTAL OBRAS DE URBANIZACION Y CONST. VIVIENDA		45.709.389,74	31.215.890,38
Inventario Avance de Obra (Costa de Venta) 2012		-2.187.284,19	-2.187.284,19
Inventario Avance de Obra (Costa de Venta) 2013		-14.415.970,72	0,00
TOTAL COSTO DE VENTA		-16.603.254,91	-2.187.284,19
TOTAL NETO		29.106.134,83	29.028.606,19

DALDRY S.A. está desarrollando la construcción de obras de Urbanización y Vivienda de 2724 soluciones habitacionales de una y dos plantas en el programa habitacional Mucho Lote 2, Macro lotes 4, 8, 7 y 6 obtenidos en subasta Pública efectuada por la M.I. Municipalidad de Guayaquil, los costos están calculados de acuerdo al presupuesto, lo ejecutado y por ejecutar de las viviendas canceladas en un 100% que es cuando emiten la factura correspondiente

Todas las inversiones realizadas en este proyecto ya sea por obras de Urbanización y construcción de viviendas son acumuladas en esta Cuenta de Inventario, hasta la entrega de las Viviendas.

NOTA 6. SERVICIO Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

	US \$	2013	2012
Anticipo a Contratistas		284.635,90	260.099,84
TOTAL		284.635,90	260.099,84

Este valor corresponde a anticipos entregados a contratista para la provisión de materiales como el hormigón, hierro entre los principales

NOTA 7. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

DALDRY S.A

Al 31 de Dic 2013, la Prop. Planta y Equipos estaban compuestos de la siguiente manera:
(Expresado en dólares)

CONCEPTOS	31-Dic-11	ADICIONES	VENTAS	31-Dic-12	ADICIONES	31-Dic-13
NO DEPRECIABLES						
Edificios	251.263,68	0,00	0,00	251.263,68	0,00	251.263,68
DEPRECIABLES						
Maquinarias y Equipos	1.201.836,36	129.905,30	0,00	1.331.741,66	3.560,00	1.335.301,66
Vehículos	99.475,77	0,00	0,00	99.475,77	0,00	99.475,77
Muebles y Enseres	30.994,30	2.205,00	0,00	33.199,30	3.695,87	36.895,17
Equipo de Computación	9.659,68	6.473,80	0,00	16.133,48	3.595,00	19.728,48
Equipos Varios	11.926,87	2.220,00	0,00	14.146,87	7.056,50	21.203,37
PPE AL COSTO	1.605.156,66	390.804,10	0,00	1.745.960,76	17.907,37	1.763.868,13
(-) Depreciación Acumulada	-268.424,94	-160.022,39	0,00	-428.447,33	-178.308,74	-606.756,07
TOTAL	1.336.731,72	230.781,71	0,00	1.317.513,43	-160.401,37	1.157.112,06

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

donde actualmente funcionan las oficinas de administración y ventas de la empresa Daldry S. A

En este periodo las adquisiciones de PPE ascendieron a \$ 17.907,37; en la compra de Maquinarias y Equipos, Muebles y Enseres y otros

NOTA 8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Esta cuenta está compuesta al 31 de Diciembre del 2013 por:

	US \$	2013	2012
Terrenos		250.000,00	250.000,00
TOTAL		250.000,00	250.000,00

Terrenos:

Corresponde al 60% de la propiedad de un terreno de 33 hectáreas ubicado en Santo Domingo de los Sachilas, adquirido con la proyección de desarrollar un proyecto de Urbanización y Viviendas.

NOTA 9. ACTIVOS DIFERIDOS

	US \$	2013	2012
Activos Diferidos		1.042,80	1.042,80
TOTAL		1.042,80	1.042,80

NOTA 10. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

		2013	2012
Proveedores Nacionales	US \$	720.025,89	218.703,87
Otras Cuentas por Pagar		115.378,95	0,00
TOTAL		835.405,84	218.703,87

Corresponde a las facturas pendientes de pago por concepto de materiales de construcción para el proyecto Mucho lote 2 utilizados en las obras de Urbanización y construcción de las viviendas

NOTA 11. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2013 se detalla lo siguiente:

ENTIDAD	FECHA CONCES.	FECHA DE VENC.	TASA INTERES	VALOR ORIGINAL	ABONO CAPITAL	SALDO CAPITAL
Banco Pacifico - P40054174	17/05/2012	07/05/2014	8.95%	1.500.000,00	858.701,61	641.298,39
Banco Pacifico - P40057464	14/10/2012	10/07/2014	8.95%	2.000.000,00	1.095.667,02	904.332,98
Banco Pacifico - P40058909	03/01/2013	27/06/2014	8.95%	300.000,00	175.971,93	124.028,07
Banco Pacifico - P40060243	31/05/2013	23/10/2014	8.95%	7.057.854,58	1.530.242,06	5.527.612,52
Banco Pacifico - P40055893	08/08/2013	29/07/2014	8.95%	500.000,00	202.927,15	297.072,85
Banco Pichincha	09/04/2013	09/04/2014		20.000,00	8.477,51	11.522,49
Sociedad Financiera	26/12/2013	26/03/2014	11.23%	74.021,40	0.00	74.021,40
Sociedad Financiera	31/10/2013	28/02/2014	11.23%	77.807,50	0.00	77.807,50
Sociedad Financiera	15/11/2013	13/02/2014	11.23%	70.303,50	0.00	70.303,50
Sociedad Financiera	01/04/2013	26/01/2014	11.23%	160.000,00	143.164,96	16.835,04
Sociedad Financiera	28/03/2013	23/03/2014	11.23%	140.000,00	86.273,77	53.726,23
Sociedad Financiera	01/11/2013	31/01/2014	11.23%	23.430,07	0.00	23.430,07
Banco Austro	24/07/2013	22/02/2014	7.59%	1.000.000,00	0.00	1.000.000,00
Banco Austro	26/08/2013	22/02/2014	7.59%	64.000,00	0.00	64.000,00
TOTAL				12.982.588,15	4.101.426,01	8.885.991,04

NOTA 12. PORCION CORRIENTE

	US \$	2013	2012
M.I. Municipalidad de Guayaquil		1.308.674,96	2.170.991,23
TOTAL		1.308.674,96	12.184.802,29

Corresponde a la porción corriente a corto plazo del saldo pendiente de pago por la compra del Macro lote 7 y 6 a la M. I. Municipalidad de Guayaquil

NOTA 13.- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de Diciembre del 2013, el saldo es el siguiente:

	US \$	2013	2012
Obligaciones con IESS		21.499,98	13.036,68
Provisión Beneficios Sociales		239.649,56	120.738,64
Servicios de Rentas Internas		553.673,38	175.525,66

15% Participación Utilidades	166.592,97	69.026,94
Impuesto a la Renta por Pagar	212.485,30	89.965,12
TOTAL	1.193.901,19	468.293,04

NOTA 14. OTROS PASIVOS CORRIENTE

	US \$	2013	2012
Garantía C1 – Mucho Lote 1		354,82	879,82
Recepción de Obra		23.655,92	4.354,77
Gastos Legales		154.923,92	0,00
TOTAL		178.934,66	5.234,59

NOTA 15. CUENTAS POR PAGAR NO CORRIENTE

	US \$	2013	2012
M.I. Municipalidad de Guayaquil		725.832,40	725.832,40
TOTAL		725.832,40	725.832,40

Corresponde a la porción corriente a Largo Plazo de las obligaciones contraídas con la M.I. Municipalidad de Guayaquil por la compra de los Macro lotes 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 16.- ANTICIPO DE CLIENTES

	US \$	2013	2012
Anticipo de Clientes Mucho Lote		16.655.008,72	15.473.724,83
TOTAL		16.655.008,72	15.473.724,38

DALDRY S.A. ofrece las viviendas al Contado y a Crédito ofreciendo construirlas a diferentes 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>2013</u>	<u>2012</u>
Reserva Legal		61.709,49	31.055,44
Aporte para Futura Capitalización		2.126.563,90	2.126.563,90
TOTAL		2.188.273,39	2.157.619,34

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

	<u>US \$</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
15% PARTICIPACION DE TRABAJADORES		166.592,97	69.026,94
IMPUESTO A LA RENTA		212.485,30	89.965,12
TOTAL PARTIC. TRAB. E IMPUESTO		379.078,27	158.992,06

NOTA ERI 2. CONCILIACION TRIBUTARIA

	<u>2013</u>
UTILIDAD CONTABLE	1.110.619,78
(-) 15% PARTICIPACION TRABAJADORES	166.592,97
(+) DIVIDENDO PERCIBIDOS EXENTOS	0,00
(-) OTRAS RENTAS EXENTAS	1.650,28
(-) OTRAS RENTAS EXENTAS DERIVADAS DEL COPCI	0,00
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES LOCALES	39.409,90
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES DEL EXTERIOR	0,00

(-) AMORTIZACION PERDIDAS TRIBUTARIAS DE AÑOS ANTERIORES	15.944,18
(-) DEDUCCION POR PAGO A TRABAJADORES CON DISCAPACIDAD	0,00
UTILIDAD GRAVABLE DEL IMPUESTO A LA RENTA	965.842,25
22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	212.485,30
RESERVA LEGAL	0,00
UTILIDAD NETA	753.356,95

NOTA ERI 3.-RESULTADOS DEL EJERCICIO (UTILIDAD)

Al 31 de Diciembre del 2013, la Compañía obtuvo una Utilidad Neta de USD \$731.541,51.

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 2013. 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	3.32
2008	8.28
2009	6.26
2010	3.33
2011	5.41
2012	4.16
2013	2.70

SITUACION FISCAL

A la fecha de emisión de los Estados Financieros y presentación del Informe de Auditoría Externa (ABRIL 2014), 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 2013 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 éste informe.

EVENTOS SUBSECUENTES.

Entre el 31 de Diciembre del 2013 y la fecha del informe de los Auditores Independientes (Abril del 2014), no se observó la existencia de algún hecho que pudiera cambiar sustancialmente la estructura de los estados financieros.
