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

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\$ 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 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	15.992,16
Banco Pichincha		12.484,47	628.322,72
Mutualista Pichincha		5.000,00	0,00
Fideicomiso Administración Flujo 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	61.724,54
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.)		249.540,43	248.887,22
Anticipo Impuesto a la Renta		93.296,42	47.949,94
5% 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

Todo 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)		-2.187.284,19	-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	129.905,30	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	2.220,00	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 terrero \$ 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	239,721.52	1,260,278.48
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		175.525,66	41.621,83
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 - Mueho 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
Inmosolucion		0,00	69.917,55
TOTAL		15.473.724,38	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:

	%	Dólares
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

	US \$	2012	2011
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

	US \$	2012	2011
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	69.026,95
(+) DIVIDENDO PERCIBIDOS EXENTOS	
(-) OTRAS RENTAS EXENTAS	2.628,45
(-) OTRAS RENTAS EXENTAS DERIVADAS DEL COPCI	
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES LOCALES	7.121,99
(+) 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	93.296,42
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**.