

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 período 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
US \$		
Clientes	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	<u>31-Dic-11</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>VENTAS</u>	<u>31-Dic-12</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>31-Dic-13</u>
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 Urbanizacion 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 construir las a diferentes plazos 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 \$	2013	2012
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

	US \$	2013	2012
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