

DALDRY S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014.

(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 2014 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 2014, el saldo asciende a \$ 1.506.644,68 comprendido por:

		2014	2013
CAJA	US \$		
Caja Chica		99,58	22.43
BANCOS			
Cuentas Corrientes:			
Banco Pichincha		106.408,03	28.913,68
Banco de Guayaquil		4.200,00	51.299,04
Banco del Pacifico		252.821,20	59.948,54
Banco del Austro		331.572,55	4.587,66
Cuentas de Ahorro:			
Banco Pichincha		32.752,18	53.711,41
Banco de Guayaquil		3.121,50	3.121,50
Banco de Guayaquil (Prov.)		250,00	250,00
Banco del Pacifico		540.497,48	64.311,68
Banco del Pacifico		86.626,01	89.776,76
Mutualista Pichincha		426,90	12.249,38
FIDEICOMISO ADMINSTRACION			
Fideicomiso Flujo de fondo Daldry		147.869,25	126.654,17
TOTAL		1.506.644,68	494.846,25

NOTA 3. ACTIVOS FINANCIEROS

		2014	2013
Clientes	US \$		
Clientes		228.571,46	865.938,90
Certificados de Inversión		479.244,93	67.000,00
Prestamos y Anticipos a Empleados		22.364,21	20.565,25
Otras Cuentas por Cobrar Relacionados		109.520,12	144.970,42
TOTAL		839.700,72	1.098.474,58

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.

Los Certificados de Inversión están colocados en el Banco del Austro por un valor de USD \$ 479.244,93 tal como se detalla a continuación.

	TASA INTERESS	FECHA VCTO.	TOTAL
CERTIF. DE DEPOSITO A PLAZO	3%	19/01/2015	14.244,93
CERTIF. DE DEPOSITO A PLAZO	3%	19/01/2015	74.000,00
CERTIF. DE DEPOSITO A PLAZO	3%	19/01/2015	69.000,00
CERTIF. DE DEPOSITO A PLAZO	3%	19/01/2015	103.500,00
CERTIF. DE DEPOSITO A PLAZO	3%	19/01/2015	69.000,00
CERTIF. DE DEPOSITO A PLAZO	3%	19/01/2015	149.500,00

TOTAL	479.244,93
--------------	-------------------

Estos Certificados de Inversión son un requerimiento por el crédito otorgado por este banco para que puedan realizarse las liberaciones parciales de hipotecas de los clientes.

En Agosto del 2014 se vendió a través de una Casa de Valores los Certificados de aportación por USD \$ 30.000.00 que se tenía de Mutualista Pichincha

NOTA 4. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El valor al 31 de Diciembre del 2014 es el siguiente:

	2014	2013
Crédito Tributario a favor de la empresa (IVA) US \$	850.337,54	850.708,39
Crédito Impuesto a favor de la empresa (I.R.)	0,00	347.531,38
Anticipo Impuesto a la Renta	243.603,92	153.457,10
5% Salida de Divisas	121,34	0,00
2% Impuesto a la Renta	3.071,24	13.295,26
30% Retenciones del IVA	5.529,44	0,00
TOTAL	1.102.663,48	1.364.992,13

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 2014.

NOTA 5. INVENTARIOS

	US \$	2014	2013
Terrenos Macrolote 4		118.735,23	2.346.583,05
Terrenos Macrolote 8		433.795,07	1.375.842,58
Terrenos Macrolote 7		841.933,26	2.814.000,00
Terrenos Macrolote 6		2.876.406,48	3.110.000,00
Mucho Lote 2.- Obra de Urbanización y Vivienda		34.716.344,23	31.429.728,58
Mucho Lote 2.- Gastos Administrativos y Financ.		3.520.164,70	2.445.951,34
TOTAL OBRAS DE URBANIZACION Y CONST. VIVIENDA		42.507.378,97	43.522.105,55
TOTAL COSTO DE VENTA		-17.725.330,19	-14.415.970,92
TOTAL NETO		24.782.048,78	29.106.134,83

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 \$	2014	2013
Anticipo a Contratistas		723.561,93	284.635,90
TOTAL		723.561,93	284.635,90

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 2014, la Prop. Planta y Equipos estaban compuestos de la siguiente manera:

(Expresado en dólares)

CONCEPTOS	31-Dic-12	ADICIONES	31-Dic-13	ADICIONES	31-Dic-14
NO DEPRECIABLES					
Terrenos	250.000,00	0,00	250.000,00	0,00	25.000,00
Edificios	251.263,68	0,00	251.263,68	0,00	251.263,68
DEPRECIABLES					
Maquinarias y Equipos	1.331.741,66	3.560,00	1.335.301,66	0,00	1.335.301,66
Vehículos	99.475,77	0,00	99.475,77	0,00	99.475,77
Muebles y Enseres	33.199,30	3.695,87	36.895,17	2.613,95	39.509,12
Equipo de Computación	16.133,48	3.595,00	19.728,48	4.502,00	24.230,48
Equipos Varios	14.146,87	7.056,50	21.203,37	6.985,79	28.189,16
PPE AL COSTO	1.995.960,76	17.907,37	2.013.868,13	14.101,74	2.027.969,87
(-) Depreciación Acumulada	-428.447,33	-178.308,74	-606.756,07	-179.725,56	-786.481,63
TOTAL	1.467.513,43	-160.401,37	1.407.112,06	-151.522,08	1.241.488,24

En este periodo las adquisiciones de PPE ascendieron a \$ 14.101,74; en la compra de Muebles y Enseres y otros

NOTA 8. ACTIVOS DIFERIDOS

	US \$	2014	2013
Activos Diferidos		1.042,80	1.042,80
TOTAL		1.042,80	1.042,80

NOTA 9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

		2014	2013
Proveedores Nacionales	US \$	120.206,02	720.025,89
Otras Cuentas por Pagar		61.123,26	115.378,95
TOTAL		181.329,28	835.405,84

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 10. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2014 se detalla lo siguiente:

ENTIDAD	FECHA VCTO.	TOTAL
BANCO DEL PACIFICO - OP 40076900	26/04/2016	2.500.000,00
BANCO DEL PACIFICO - OP 40070594	18/01/2016	3.495.284,04
SOC.FINANCIERA - OP 2014-1611	16/02/2015	215.961,67
SOC.FINANCIERA - OP 2014-1616-01	22/01/2015	45.000,00
BANCO DEL PICHINCHA - OP 2105970	11/09/2015	450.000,00
BANCO DEL PICHINCHA - OP	11/11/2016	450.000,00
BANCO DEL AUSTRO - OP 318	06/04/2015	1.440.000,00
BANCO DEL AUSTRO - OP 340	26/05/2015	900.000,00
BANCO DEL AUSTRO - OP 342	27/05/2015	950.000,00
BANCO DEL AUSTRO - OP 732	18/01/2015	500.998,49
BANCO DEL AUSTRO - OP310	16/03/2015	600.000,00
TOTAL		11.547.244,20

Las obligaciones bancarias con el Banco del Pacifico, Pichincha y Austro son Créditos Hipotecarios con garantía de los Macrolote 4,8 y 7; Macrolote 8 y Macrolote 6 en su orden; Sociedad Financiera no tiene Garantía Hipotecaria de Mucho Lote 2

NOTA 11. PORCION CORRIENTE

	US \$	2014	2013
M.I. Municipalidad de Guayaquil.		1.076.762,45	1.308.674,96
Anticipo Clientes Mucho Lote 2		2.272.355,94	0,00
TOTAL		4.049.118,39	1.308.574,96

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 y la Porción Corriente de los Anticipos recibido de los clientes por compra de viviendas en Mucho Lote 2.

NOTA 12.- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

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

	US \$	2014	2013
Obligaciones con IESS		12.236,18.	21.499,98
Provisión Beneficios Sociales		248.496,51	239.649,56
Servicios de Rentas Internas		622.612,91	553.673,38
15% Participación Utilidades		196.871,76	166.592,97
Impuesto a la Renta por Pagar		244.103,15	212.485,30
TOTAL		1.324.320,51	1.193.901,19

El Impuesto a la Renta por pagar se aplica el anticipo del Impuesto a la Renta pagado en Julio y Septiembre de 2014.

NOTA 13. OTROS PASIVOS CORRIENTE

	US \$	2014	2013
Garantía C1 - Mucho Lote 1		354,82	354,82
Recepción de Obra		66.578,13	23.655,92
Gastos Legales		368.870,31	154.923,92
Honorarios Biess		1.760,00	0,00
Varios ML		7.958,00	0,00
TOTAL		445.521,26	178.934,66

NOTA 14. CUENTAS POR PAGAR NO CORRIENTE

	US \$	2014	2013
M.I. Municipalidad de Guayaquil		0,00	725.832,40
TOTAL		0.00	725.832,40

En el año 2014 registra en cero debido a que el saldo el año 2013 paso a la Porción Corriente, el cual en el año 2015 se debe cancelar en su totalidad.

NOTA 15.- ANTICIPO DE CLIENTES

	US \$	2014	2013
Anticipo de Clientes Mucho Lote		7.804.623,77	16.655.008,72
TOTAL		7.804.623,77	16.655.008,72

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 16. 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 17. RESERVAS Y APORTES

	US \$	2014	2013
Reserva Legal		134.863,64	61.709,49
Aporte para Futura Capitalización		2.126.563,90	2.126.563,90
TOTAL		2.261.427,54	2.188.273,39

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

	US \$	2014	2013
15% PARTICIPACION DE TRABAJADORES		196.871,76	166.592,97
IMPUESTO A LA RENTA		244.103,15	212.485,30
TOTAL PARTIC.TRAB. E IMPUESTO		440.974,91	379.078,27

NOTA ERI 2. CONCILIACION TRIBUTARIA

	2014
UTILIDAD CONTABLE	1.312.478,39
(-) 15% PARTICIPACION TRABAJADORES	196.871,76
(+) DIVIDENDO PERCIBIDOS EXENTOS	
(-) OTRAS RENTAS EXENTAS	5.126,41
(-) OTRAS RENTAS EXENTAS DERIVADAS DEL COPCI	0,00
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES LOCALES	15.023,72
(+) 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	1.109.559,76
22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	244.103,15
UTILIDAD NETA	865.456,61

NOTA ERI 3.-RESULTADOS DEL EJERCICIO (UTILIDAD)

Al 31 de Diciembre del 2014, la Compañía obtuvo una Utilidad Neta de USD \$ 871.503,48

INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR.