



52475

**MGI Guerra & Asociados**  
**AUDITORES INDEPENDIENTES**

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los miembros del Directorio y Accionistas de  
**DELTA DOS MIL CIA. LTDA.**

Quito, 14 de marzo de 2008

- 1.- Hemos auditado los balances generales adjuntos de **DELTA DOS MIL CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2007, y el correspondiente estado de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre esos estados financieros basados en nuestra auditoría, los balances al 31 de diciembre del 2006 no fueron auditados por nosotros ni por ningún otro auditor.
- 2.- Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en Ecuador. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.
- 3.- En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **DELTA DOS MIL CIA. LTDA.** al 31 de diciembre del 2007, el resultado de su operación, los cambios en el patrimonio de los accionistas y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador.
- 4.- Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2007, se emite por separado.

*Guerra & Asociados*

Registro en la Superintendencia  
de Compañías: 060

*Byron Guerra Villavicencio*

BYRON GUERRA VILLAVICENCIO C.P.A.  
Socio - Licencia Nro. 2408

**Delta Dos Mil Cia. Ltda.**  
**Balance General**  
**Al 31 de Diciembre del 2007 y 2006**  
*(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)*

**ACTIVOS**

|                                      | <u>2007</u>    | No<br>Auditados<br><u>2006</u> |
|--------------------------------------|----------------|--------------------------------|
| <b><u>Activos Corrientes</u></b>     |                |                                |
| Efectivo en Caja y Bancos (Nota 4)   | 2,343          | 110,795                        |
| Cuentas por Cobrar                   | -              | 180                            |
| Inventarios (Nota 5)                 | 22,460         | 42,673                         |
| Construcciones en Curso (Nota 6)     | 576,325        | 1'033,517                      |
| Gastos Anticipados (Nota 7)          | <u>14,942</u>  | <u>45,495</u>                  |
| Total Activos Corrientes             | 616,070        | 1'232,660                      |
| <b><u>Activos Fijos</u> (Nota 8)</b> |                |                                |
| Equipos de Computación Y Software.   | 9,442          | 9,442                          |
| Depreciación Acumulada               | <u>(8,810)</u> | <u>(8,446)</u>                 |
| Total Activos Fijos, Neto            | 632            | 996                            |
| Otros activos                        | <u>-</u>       | <u>7,024</u>                   |
| Total Activos                        | <u>616,702</u> | <u>1'240,680</u>               |

Las notas adjuntas de 1a 15 son parte integrante de estos estados financieros.

**Delta Dos Mil Cia. Ltda.**  
**Balance General**  
**Al 31 de Diciembre del 2007 y 2006**  
*(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)*

**PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

|   | <u>2007</u>    | No<br>Auditados<br><u>2006</u> |
|---|----------------|--------------------------------|
| <b><u>Pasivos Corrientes</u></b>              |                |                                |
| Cuentas por Pagar (Nota 9)                    | 547,124        | 1'105,448                      |
| Pasivos Acumulados (Nota 10)                  | <u>5,951</u>   | <u>12,808</u>                  |
| Total Pasivo Corriente                        | 553,075        | 1'118,256                      |
| Pasivo a Largo Plazo (Nota 11)                | <u>51,044</u>  | <u>95,404</u>                  |
| Total Pasivos                                 | 604,119        | 1'213,660                      |
| <b><u>Patrimonio de los Accionistas</u></b>   |                |                                |
| Capital Social (Nota 12)                      | 1,600          | 1,600                          |
| Reserva Legal                                 | 800            | 628                            |
| Resultados Acumulados                         | (6,679)        | (6,679)                        |
| Utilidad Neta                                 | <u>16,862</u>  | <u>31,471</u>                  |
| Total Patrimonio de los Accionistas           | <u>12,583</u>  | <u>27,020</u>                  |
| Total Pasivos y Patrimonio de los Accionistas | <u>616,702</u> | <u>1'240,680</u>               |

**Delta Dos Mil Cia. Ltda.**  
**Estado de Resultados**  
Años Terminados el 31 de Diciembre del 2007 y 2006  
*(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)*

|  | <u>2007</u>          | No<br>Auditados<br><u>2006</u> |
|--|----------------------|--------------------------------|
| <b><u>Ingresos y Costos</u></b>                                      |                      |                                |
| Ventas netas   | 1'153,975            | 1'120,854                      |
| Costo de ventas  | <u>968,248</u>       | <u>856,434</u>                 |
| Total Ingresos y Costos  | 185,727              | 264,420                        |
| <b><u>Gastos Operacionales</u></b>                                   |                      |                                |
| Gastos de personal   | (107,207)            | (114,048)                      |
| Gastos generales   | (31,000)             | (42,274)                       |
| Gastos oficina   | (16,208)             | (54,602)                       |
| Gastos financieros   | <u>(10,974)</u>      | <u>(3,386)</u>                 |
| Total  | (165,389)            | (214,310)                      |
| Utilidad Operacional   | 20,338               | 50,110                         |
| <b><u>Otros Ingresos (Egresos):</u></b>                              |                      |                                |
| Ingresos No Operacionales  | 6,856                | 342                            |
| Egresos No Operacionales   | <u>(534)</u>         | <u>(781)</u>                   |
| Total Otros Ingresos (Egresos), Neto                                 | <u>6,322</u>         | <u>(438)</u>                   |
| Utilidad antes de Participación a Trabajadores e Impuesto a la Renta | 26,660               | 49,672                         |
| <b><u>Menos:</u></b>   |                      |                                |
| Participación Trabajadores (Nota 10)                                 | 3,999                | 7,451                          |
| Impuesto a la Renta (Nota 13)  | <u>5,799</u>         | <u>10,750</u>                  |
| Total  | <u>9,798</u>         | <u>18,201</u>                  |
| Utilidad Neta  | <u><u>16,862</u></u> | <u><u>31,471</u></u>           |

Las notas adjuntas de 1a 15 son parte integrante de estos estados financieros.

**Delta Dos Mil Cia. Ltda.**  
**Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas**  
**Al 31 de Diciembre del 2007 y 2006**  
*(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)*

|  | <u>Capital Social</u> | <u>Reserva Legal</u> | <u>Perdidas Acumuladas</u> | <u>Utilidades Acumuladas</u> | <u>Resultado del Ejercicio</u> | <u>Total</u>  |
|--|-----------------------|----------------------|----------------------------|------------------------------|--------------------------------|---------------|
| Saldos al 31 de diciembre del 2006, No Auditados | 1,600                 | 628                  | (6,679)                    | -                            | 31,471                         | 27,020        |
| Transferencia Utilidad año 2006                  | -                     | 172                  | -                          | 31,299                       | (31,471)                       | -             |
| Distribución de utilidades 2006                  | -                     | -                    | -                          | (31,299)                     | -                              | (31,299)      |
| Utilidad del Ejercicio                           | -                     | -                    | -                          | -                            | <u>16,862</u>                  | <u>16,862</u> |
| Saldo al 31 de diciembre del 2007                | <u>1,600</u>          | <u>800</u>           | <u>(6,679)</u>             | <u>-</u>                     | <u>16,862</u>                  | <u>12,583</u> |

Las notas adjuntas de 1a 15 son parte integrante de estos estados financieros.

**Delta Dos Mil Cia. Ltda.**  
**Estado de Flujos de Efectivo**  
**Años Terminados el 31 de Diciembre del 2006 y 2005**  
*(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)*

|  | <u>2007</u>           | No<br>Auditados<br><u>2006</u> |
|--|-----------------------|--------------------------------|
| <b><u>Flujos de Efectivo por las Actividades de Operación:</u></b>   |                       |                                |
| Recibo de clientes por ventas  | 1'154,155             | 1'221,829                      |
| Pagado a proveedores y empleados   | (811,737)             | (1'375,507)                    |
| Otros ingresos (gastos)  | <u>6,322</u>          | <u>(438)</u>                   |
| Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de operación                                       | 348,740               | (154,116)                      |
| <b><u>Flujos de Efectivo por las Actividades de Inversión:</u></b>   |                       |                                |
| Inversiones en Proyectos, Neto   | <u>(457,192)</u>      | <u>254,354</u>                 |
| Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de inversión                                       | (457,192)             | 254,354                        |
| (Disminución) Aumento del Efectivo en Caja y Bancos  | (108,452)             | 100,238                        |
| Saldo del Efectivo en Caja y Bancos de Efectivo al Inicio del año  | <u>110,795</u>        | <u>10,557</u>                  |
| Saldo del Efectivo en Caja y Bancos de Efectivo al Final del año   | <u><u>2,343</u></u>   | <u><u>110,795</u></u>          |
| <b><u>Conciliación de la Utilidad Neta del Ejercicio Neto Proveniente de las Actividades de Operación:</u></b> |                       |                                |
| Utilidad Neta  | 16,862                | 31,471                         |
| Ajuste para Conciliar la Utilidad Neta con el Efectivo Neto Proveniente de las Actividades de Operación:       |                       |                                |
| Participación trabajadores   | 3,999                 | 7,451                          |
| Impuesto a la Renta  | 5,799                 | 10,750                         |
| Depreciación de Activos Fijos  | 364                   | -                              |
| <b><u>Cambios Netos en Activos y Pasivos:</u></b>  |                       |                                |
| Disminución en cuentas por cobrar  | 180                   | 26,918                         |
| Disminución en otros activos   | 457,192               | (254,354)                      |
| Disminución (Aumento) en pasivos acumulados  | <u>(135,656)</u>      | <u>23,648</u>                  |
| Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de operación                                       | <u><u>348,740</u></u> | <u><u>(154,116)</u></u>        |

Las notas adjuntas de 1 a 15 son parte integrante de estos estados financieros.

**Delta Dos Mil Cia. Ltda.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
*(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)*

**Nota 1 – Operaciones**

Deltadosmil Compañía Limitada, es una compañía de responsabilidad limitada, constituida en al República del Ecuador, el 27 de septiembre de 1994, cuyo objeto social es:

- a) Dedicarse a la industria de la construcción ya sea por cuenta propia o ajena, prestando servicios de gerencia y administración; planificando, promoviendo o ejecutando proyectos de vivienda, urbanizaciones, lotizaciones, construcción de edificios, condominios, casas conjuntos residenciales, parques industriales, montajes industriales, clubs campestres, plantas industriales, puentes, carreteras, caminos, puertos, aeropuertos y en general todo tipo de construcción urbana o rural dentro y fuera del País.
- b) Así como la compra venta permuta de bienes inmuebles e importación de productos relacionados.- Para el cumplimiento de su objeto social.
- c) La Compañía podrá celebrar cualquier tipo de acto o contrato de conformidad con la ley; participar como socia o accionista en compañías constituidas o por constituirse e integrar consorcios o asociaciones.

Al 31 de Diciembre del 2007 y 2006, la Compañía se encuentra en proceso de construcción y venta del proyecto inmobiliario Petralba el que se espera sea concluido en el transcurso del año 2008.

**Nota 2 – Políticas Contables Significativas**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador y son similares a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), que se relacionan con la preparación y presentación de los Estados Financieros.

A continuación se resumen las principales políticas contables aplicadas por la Compañía, en la preparación de sus estados financieros, así:

**Cuentas por Cobrar**

Las cuentas por cobrar con partes relacionadas se reconocen y registran por las transferencias de efectivo dadas a las mismas.

**Inventarios**

Los inventarios están registrados al costo de adquisición, el que no excede el valor de mercado. El costo de los inventarios se determina por el método de costo promedio, excepto por los costos de incursión de mano de obra o de servicios de construcción, que se registran al costo específico de la factura.

**Delta Dos Mil Cia. Ltda.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
*(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)*

**Activos Fijos**

Los activos fijos están registrados al costo de adquisición. Las renovaciones y mejoras importantes se capitalizan, mientras que los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo y no alargan su vida útil, se cargan al gasto a medida que se efectúan.

El costo de los activos fijos se deprecian aplicando el método de línea recta en base a la vida útil estimada de los mismos, como sigue:

| <u>Activos Depreciables</u>       | <u>Años</u> | <u>Porcentajes de Depreciación</u> |
|-----------------------------------|-------------|------------------------------------|
| Equipos de Computación y Software | 3           | 33.33                              |

**Cuentas por pagar**

Los pasivos por compras y otras cuentas por pagar, tienen un plazo de vencimiento de 30 días, excepto con Compañías relacionadas, que no tienen fecha específica de vencimiento, y se registran al costo, por los pagos realizados a nombre de la Compañía.

**Nota 3 – Índices de Precios al Consumidor (IPC)**

**Porcentaje de Variación en los Índices de Precios al Consumidor (IPC)**

La disminución en el poder adquisitivo distorsiona las cifras contables y no permite efectuar una adecuada comparación con periodos anteriores.

El siguiente cuadro representa información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor (IPC) preparado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC):

| <u>Año Terminado<br/>Diciembre 31</u> | <u>Variación<br/>Porcentual</u> |
|---------------------------------------|---------------------------------|
| 2003                                  | 6.07                            |
| 2004                                  | 1.95                            |
| 2005                                  | 3.14                            |
| 2006                                  | 2.87                            |
| 2007                                  | 3.32                            |

**Delta Dos Mil Cia. Ltda.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
*(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)*

**Nota 4 – Efectivo en Caja y Bancos**

El detalle del Efectivo en Caja y Bancos Al 31 de Diciembre del 2007 y 2006, es como sigue:

|             | <u>2007</u>  | <u>No<br/>Auditados<br/>2006</u> |
|-------------|--------------|----------------------------------|
| Caja        | 152          | 2                                |
| Bancos      | 2,191        | 86,093                           |
| Inversiones | -            | <u>24,700</u>                    |
| Total       | <u>2,343</u> | <u>110,795</u>                   |

**Nota 5 – Inventarios**

El detalle de los Inventarios Al 31 de Diciembre del 2007 y 2006, es como sigue:

|                 | <u>2007</u>   | <u>No<br/>Auditados<br/>2006</u> |
|-----------------|---------------|----------------------------------|
| Terreno Cumbayá | <u>22,460</u> | <u>42,673</u>                    |
| Total           | <u>22,460</u> | <u>42,673</u>                    |

**Nota 6 – Construcciones en Curso**

El detalle de las Construcciones en curso, al 31 de Diciembre del 2007 y 2006, es como sigue:

|                        | <u>2007</u>    | <u>No<br/>Auditados<br/>2006</u> |
|------------------------|----------------|----------------------------------|
| Materiales             | 263,261        | 490,328                          |
| Contratistas           | 156,421        | 314,181                          |
| Mano de obra           | 76,871         | 116,993                          |
| Gastos de construcción | <u>79,772</u>  | <u>112,015</u>                   |
| Total                  | <u>576,325</u> | <u>1'033,517</u>                 |

**Delta Dos Mil Cia. Ltda.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
*(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)*

**Nota 7 – Gastos Anticipados**

El detalle de los Gastos Anticipados, al 31 de Diciembre del 2007 y 2006, es como sigue:

|                                     | <u>2007</u>   | No<br>Auditados<br><u>2006</u> |
|-------------------------------------|---------------|--------------------------------|
| Crédito Fiscal IVA                  | 5,549         | 36,102                         |
| Impuesto a la Renta años anteriores | <u>9,393</u>  | <u>9,393</u>                   |
| Total                               | <u>14,942</u> | <u>45,495</u>                  |

**Nota 8 – Activos Fijos**

El movimiento del Activos Fijos durante los ejercicios económicos 2007 y 2006, es como sigue:

|                                   | No Auditados                  |                  |                               |
|-----------------------------------|-------------------------------|------------------|-------------------------------|
|                                   | Saldo<br>Final<br><u>2006</u> | <u>Adiciones</u> | Saldo<br>Final<br><u>2007</u> |
| Equipos de Computación y Software | 9,442                         | -                | 9,442                         |
| Depreciación Acumulada            | <u>(8,446)</u>                | <u>(364)</u>     | <u>(8,810)</u>                |
| Total                             | <u>996</u>                    | <u>(364)</u>     | <u>632</u>                    |

**Nota 9 – Cuentas por Pagar**

El detalle de las Cuentas por Pagar Al 31 de Diciembre del 2007 y 2006, es como sigue:

|   | <u>2007</u>    | No<br>Auditados<br><u>2006</u> |
|---|----------------|--------------------------------|
| Proveedores   | -              | 14,676                         |
| Anticipos clientes                                    | 546,146        | 1'078,715                      |
| Impuesto a la Renta                                   | 423            | 9,641                          |
| Retenciones en la Fuente e Impuesto al Valor Agregado | <u>555</u>     | <u>2,416</u>                   |
| Total   | <u>547,124</u> | <u>1'105,448</u>               |

**Delta Dos Mil Cia. Ltda.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
*(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)*

**Nota 10 – Pasivos Acumulados**

El detalle de los Pasivos Acumulados al 31 de Diciembre del 2007 y 2006, es como sigue:

|                                | <u>2007</u>  | <u>No<br/>Auditados<br/>2006</u> |
|--------------------------------|--------------|----------------------------------|
| IESS por Pagar                 | 806          | 1,474                            |
| Fondos de reserva              | 1,146        | 2,835                            |
| Decimo tercer sueldo           | -            | 568                              |
| Decimo cuarto sueldo           | -            | 480                              |
| 15% Participación trabajadores | <u>3,999</u> | <u>7,451</u>                     |
| Total                          | <u>5,951</u> | <u>12,808</u>                    |

**Nota 11 – Pasivo a Largo Plazo**

El Pasivo a largo plazo esta constituido, al 31 de diciembre del 2007 y 2006, por cuentas por pagar a accionistas de la siguiente manera:

|                     | <u>2007</u>   | <u>No<br/>Auditados<br/>2006</u> |
|---------------------|---------------|----------------------------------|
| Court Lionel        | 12,761        | 23,851                           |
| Greene Carlos       | 12,761        | 23,851                           |
| Sagredo María       | 12,761        | 23,851                           |
| Hert Marinot Carlos | <u>12,761</u> | <u>23,851</u>                    |
| Total               | <u>51,044</u> | <u>95,404</u>                    |

**Nota 12 – Capital Social**

Al 31 de diciembre del 2007, el capital social suscrito y pagado está constituido por 2,000 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1.00 de valor nominal unitario.

**Nota 13 – Impuesto a la Renta**

La conciliación de la utilidad según estados financieros y la base de cálculo del impuesto a la renta, es como sigue:

**Delta Dos Mil Cia. Ltda..**  
**Notas a los Estados Financieros**  
*(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)*

|  | <u>2007</u>   | No Auditados<br><u>2006</u> |
|--|---------------|-----------------------------|
| Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta | 26,670        | 49,672                      |
| <u>Menos:</u>  |               |                             |
| Participación a Trabajadores   | (3,999)       | (7,451)                     |
| <u>Más:</u>  |               |                             |
| Gastos no deducibles   | <u>533</u>    | <u>781</u>                  |
| Base imponible   | <u>23,194</u> | <u>43,002</u>               |
| 25% Impuesto a la renta  | 5,799         | 10,751                      |
| <u>Menos:</u>  |               |                             |
| Anticipo Impuesto a la Renta   | (5,375)       | 99                          |
| Plusvalía  | <u>-</u>      | <u>1,010</u>                |
| Impuesto a Pagar   | <u>423</u>    | <u>9,642</u>                |

**Nota 14 – Situación Fiscal**

La Compañía no ha sido fiscalizada por parte de las autoridades tributarias desde el año de su constitución.

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la entidad supervisora para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca:

- a) En tres años, contados desde la fecha de la declaración, en los tributos que la ley exija determinación por el sujeto pasivo;
- b) En seis años a partir de la fecha en que se vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubieren declarado en todo o en parte; y;
- c) En un año, cuando se trate de verificar un acto de determinación practicada por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

La facultad de las autoridades tributarias para revisar las declaraciones de impuesto a la renta 2004 y 2005, de acuerdo con lo indicado en el literal a) anterior, aún no ha prescrito.

**Nota 15 – Eventos Subsecuentes**

A la fecha de emisión del informe por parte de los Auditores Externos, no han sucedido situaciones, que a criterio de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros.