

RECIBIDO

CPA Ing. Com. W. Armando Lituma D. Mgtr.  
AUDITOR EXTERNO RNAE . SC 0477  
Av. La Prensa N 65-78  
Telefax 022-593-726  
Celular 099-660-974  
walituma@uio.satnet.net  
walituma@hotmail.com  
walituma@yahoo.com  
Quito - Ecuador

**Quito DM, abril 20 de 2010**

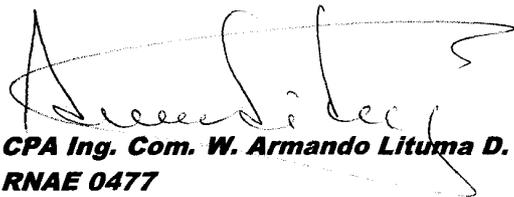
**Abogado**  
**Pedro Solines Chacón**  
**SUPERINTENDENTE DE COMPAÑÍAS**  
**Presente.-**

**Señor Superintendente:**

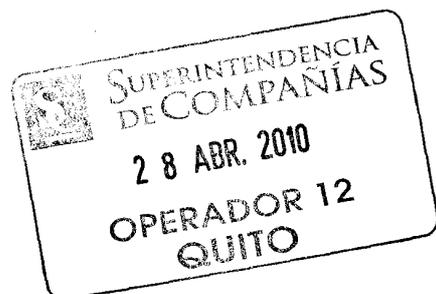
En cumplimiento de la Ley de Compañías y Resoluciones de la Superintendencia de Compañías, procedo a entregar el Informe Auditado correspondiente al ejercicio financiero 2009 de la empresa:

**NERSALY S.A.**  
**RUC No 099214587001**  
**Expediente 102839**

**Atentamente,**



**CPA Ing. Com. W. Armando Lituma D. Mgtr.**  
**RNAE 0477**  
**Registro Nacional CPA No 25978**  
**RUC n° 1400119762001**



A los señores accionistas  
De NERSALY S.A.

CPA Ing. Com. W. Armando Lituma D. Mgtr.  
AUDITOR EXTERNO RNAE SC 0477  
Av. La Prensa N 65-78  
Telefax 022-593-726  
Celular 099-660-974  
walituma@uio.satnet.net  
walituma@hotmail.com  
walituma@yahoo.com  
Quito - Ecuador

**Quito DM, marzo 15 de 2010**

**Ingeniero**  
**Juan Carlos Mariño Oñate**  
**REPRESENTANTE LEGAL**  
**NERSALY S.A.**  
**Presente.-**

**Señor Representante Legal:**

En la presente fecha y una vez que se ha discutido el borrador del Informe Final por la auditoria externa a los estados financieros de la empresa **NERSALY S.A.**, se han realizado los ajustes respectivos, procedemos a entregar la siguiente documentación:

1. Informe con la Opinión a los Estados Financieros por el ejercicio financiero 2009
2. Balances Financieros Auditados por el ejercicio financiero 2009
3. Notas Explicativas Auditadas por el ejercicio financiero 2009
4. Carta Confidencial dirigida al señor Representante Legal

**Atentamente,**



**W. Armando Lituma D.**  
**RNAE No 0477**  
**Registro Nacional CPA 25978**  
**RUC n° 1400119762001**



A los señores accionistas  
De NERSALY S.A.

CPA Ing. Com. W. Armando Lituma D. Mgtr.  
AUDITOR EXTERNO RNAE SC 0477  
Av. La Prensa N 65-78  
Telefax 022-593-726  
Celular 099-660-974  
walituma@uio.satnet.net  
walituma@hotmail.com  
walituma@yahoo.com  
Quito - Ecuador

**NERSALY S.A.**

**Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2009 y 2008**  
**Informe de los auditores independientes**



A los señores accionistas  
De NERSALY S.A.

CPA Ing. Com. W. Armando Lituma D. Mgtr.  
AUDITOR EXTERNO RNAE SC 0477  
Av. La Prensa N 65-78  
Telefax 022-593-726  
Celular 099-660-974  
walituma@uio.satnet.net  
walituma@hotmail.com  
walituma@yahoo.com  
Quito - Ecuador

## **DICTAMEN DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES**

**A los señores accionistas de**

**NERSALY S.A.**

1. Hemos auditado los balances generales no consolidados de **NERSALY S.A.**, al 31 de diciembre de 2009 y 2008, y los correspondientes estados no consolidados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Los estados financieros y las notas que se acompañan fueron preparados y son responsabilidad de la Administración de la compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros, basados en nuestras auditorias.
2. Nuestras auditorias fueron realizadas de acuerdo con las Normas de Auditoria Generalmente Aceptadas. Estas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoria a fin de obtener una certeza razonable de que los Estados Financieros no contienen errores importantes. Una auditoria incluye un examen, a base de muestreo, de pruebas que respalden los valores e informaciones contenidos en los estados financieros. Incluyen también una apreciación de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad aplicados y de las estimaciones importantes hechas por la Administración, así como también una evaluación de la presentación de los Estados Financieros en general. Creemos que nuestras auditorias nos proveen un fundamento razonable para expresar una opinión.
3. Durante los ejercicios 2009 – 2008, la administración de la empresa auditada, contabiliza los inventarios de conformidad con los párrafos 8 y siguientes de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad Nº 11 INVENTARIOS, "Costo de Conversión" por tratarse de productos terminados – casas – que deben contabilizar materia prima consumida, mano de obra directa y costos indirectos de fabricación.

A los señores accionistas  
De NERSALY S.A.

CPA Ing. Com. W. Armando Lituma D. Mgtr.  
AUDITOR EXTERNO RNAE SC 0477  
Av. La Prensa N 65-78  
Telefax 022-593-726  
Celular 099-660-974  
walituma@uio.satnet.net  
walituma@hotmail.com  
walituma@yahoo.com  
Quito - Ecuador

4. La empresa **NERSALY S.A.**, para el cumplimiento de su objetivo principal que es la construcción de programas de vivienda, basa su financiamiento con fondos provenientes del sistema financiero nacional, anticipo de clientes y préstamos a mutuo, que representan el 50.43% del total de activos y el 77.91% del total de pasivo. Según la administración de la empresa estas deudas se encuentran debidamente garantizadas con los propios programas de construcción de viviendas en ejecución y más cuentas del activo de alta convertibilidad como cuentas por cobrar e inventarios.

5. Hasta el 15 de octubre de 2009, la empresa **SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CÍA LTDA**, fue parte integrante del capital social de **NERSALY S.A.**, posteriormente son personas naturales los nuevos accionistas. La administración de la empresa **NERSALY S.A.**, debe registrar el cambio de accionistas en la Superintendencia de Compañías.

Toda transacción de índole comercial que se celebró entre estas dos compañías hasta la fecha de venta, se sujetaron a las disposiciones de la **NEC Nº 6 "REVELACIÓN DE PARTES RELACIONADAS"**, no produciéndose por tanto ningún beneficio económico a las partes involucradas, siendo los precios negociados los del mercado.

6. De conformidad con la Resolución Nº 08.G.DSC.010, Registro Oficial 498 de 31 de diciembre de 2008 emitida por la Superintendencia de Compañías y complementada por la Resolución Nº SC.DS.G.09.006, Registro Oficial Suplemento Nº 94 de 23 de diciembre de 2009, la empresa **NERSALY S.A.**, debe implementar obligatoriamente en su contabilidad las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y Normas Internacionales de Contabilidad NIC, durante el ejercicio financiero 2012, constituyéndose el 2011 en año de transición.

A los señores accionistas  
De NERSALY S.A.

CPA Ing. Com. W. Armando Lituma D. Mgtr.  
AUDITOR EXTERNO RNAE SC 0477  
Av. La Prensa N 65-78  
Telefax 022-593-726  
Celular 099-660-974  
walituma@uio.satnet.net  
walituma@hotmail.com  
walituma@yahoo.com  
Quito - Ecuador

7. En nuestra opinión y considerando los párrafos explicativos constante en las notas 3, 4, 5 y 6; los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes la situación financiera de **NERSALY S.A.**, al 31 de diciembre de 2009 y 2008, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las disposiciones legales vigentes y con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad aplicadas uniformemente en estos períodos en lo que estas no se contrapongan a las anteriores.

Este informe se emite únicamente para información y uso de los accionistas de **NERSALY S.A.**, y de los organismos de control y no debe utilizarse para ningún otro propósito.

**Quito DM, marzo 15 de 2010**



**W. Armando Lituma D.**  
**Registro de Auditores Externos de la**  
**Superintendencia de Compañías N° 0477**  
**Registro Nacional CPA N° 25978**  
**RUC N° 1400119762001**



**NERSALY S.A.**  
**BALANCE GENERAL 2009-2008**  
 (Expresados en dólares de Norteamérica)

ACTIVOS	Notas	USD	31 de diciembre de	
			2009	2008
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>				
Caja y Bancos	3		401.30	6,114.62
Clientes	4		26,418.97	404,313.48
Empleados y otros	5		415,806.35	57,382.11
Inventarios	6		563,410.82	726,812.96
Pagos Anticipados	7		33,223.28	28,422.10
<b>Total Activo Corriente</b>			<b>1,039,260.72</b>	<b>1,223,045.27</b>
<b>PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO</b>				
Propiedad, Planta y Equipo	8		300.00	300.00
Depreciación Acumulada			-95.00	-65.00
<b>Total Propiedad, Planta y Equipo</b>			<b>205.00</b>	<b>235.00</b>
<b>ACTIVO INTANGIBLE Y DIFERIDO</b>				
Cargos Intangibles y Diferidos			600.00	600.00
Amortización Acumulada			-600.00	-480.00
<b>Total Diferido</b>			<b>-</b>	<b>120.00</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>			<b>1,039,465.72</b>	<b>1,223,400.27</b>

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros

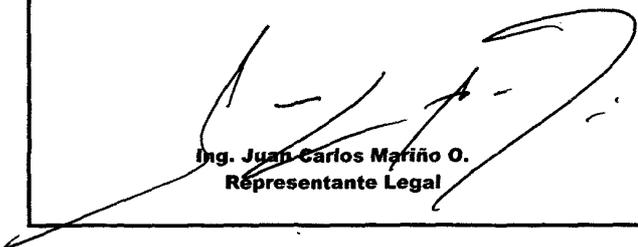
  
**Ing. Juan Carlos Mariño O.**  
 Gerente General

  
**CPA Lic. Nelly Lincango**  
 Contadora General  
 Registro Nacional de CPA 28062



<b>NERSALY S.A.</b>				
<b>BALANCE GENERAL 2009-2008</b>				
<b>(Expresados en dólares de Norteamérica)</b>				
<b>PASIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>USD</b>	<b>31 de diciembre de</b>	
			<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>				
Proveedores	9		97,986.91	121,866.22
Anticipo de Clientes	10		115,284.01	137,270.06
Instituciones Públicas	11		9,509.36	12,371.82
Beneficios Sociales	12		8,300.80	3,857.68
Otras Cuentas por Pagar	13		40,826.13	38,166.75
Instituciones Financieras	14		252,266.63	403,973.22
<b>Total Pasivo Corriente</b>			<b>524,173.85</b>	<b>717,505.75</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>				
			<b>524,173.85</b>	<b>717,505.75</b>
<b>PATRIMONIO</b>				
Capital Social	15		800.00	800.00
Reserva Legal	15		2,072.44	2,072.44
Aportes para capitalización	15		4,020.00	4,020.00
Superávit por Valuación	15		498,640.53	498,640.53
Utilidades acumuladas	16		18,651.98	18,651.98
Pérdidas acumuladas	16		-18,290.43	-17,339.47
Utilidad del Ejercicio	16		9,397.35	-
Pérdida del ejercicio	16		-	-950.96
<b>Total Patrimonio</b>			<b>515,291.87</b>	<b>505,894.52</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>				
			<b>1,039,465.72</b>	<b>1,223,400.27</b>

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros

  
Ing. Juan Carlos Mariño O.  
Representante Legal

  
CPA Lic. Nelly Lincango  
Contadora General  
Registro Nacional de CPA 28062

**NERSALY S.A.**  
**BALANCE DE RESULTADOS 2009-2008**  
 (Expresados en dólares de Norteamérica)

Detalle	Notas	Año terminado al 31 de diciembre de	
		USD 2009	2008
Ventas de inmuebles	18	525,127.07	727,723.87
Ventas de acabados	18	-	96,162.43
Otros ingresos	18	85.58	2,333.35
<b>Total ingresos</b>		<b>525,212.65</b>	<b>826,219.65</b>
Menos: Costo de ventas	19	-474,605.06	-747,643.51
Menos: Gastos de Administración	19	-36,903.38	-79,143.15
Total costos y gastos		-511,508.44	-826,786.66
<b>UTILIDAD/PÉRDIDA CONTABLE</b>		<b>13,704.21</b>	<b>-567.01</b>
(-) 15% Participación Utilidad Trabajadaores		-2,055.63	-
(-) Impuesto a la Renta		-2,251.22	-383.95
<b>UTILIDAD/PÉRDIDA NETA</b>		<b>9,397.35</b>	<b>-950.96</b>
(-) 10% Reserva Legal		-	-
<b>UTILIDAD/PÉRDIDA DEL EJERCICIO</b>		<b>9,397.35</b>	<b>-950.96</b>

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros

  
 Ing. Juan Carlos Mariño O.  
 Representante Legal

  
 CPA Lic. Nelly Lincango  
 Contadora General

Registro Nacional de CPA 28062



<b>NERSALY S.A.</b> <b>ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO 2009-2008</b> <b>(Expresados en dólares de Norteamérica)</b>								
Descripción	Capital social	Reserva legal	Aportes para capitalización	Reserva por valuación	Utilidades acumuladas	Pérdidas acumuladas	Utilidad/Pérdida del ejercicio	Total patrimonio
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2008</b>	<b>800.00</b>	<b>2,072.44</b>	<b>4,020.00</b>	<b>498,640.53</b>	<b>18,651.98</b>	<b>-17,339.47</b>	<b>-950.96</b>	<b>505,894.52</b>
Transferencia a pérdidas acumuladas de pérdida ejercicio 2008						-950.96	950.96	-
Utilidad neta del ejercicio 2009							9,397.35	9,397.35
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2009</b>	<b>800.00</b>	<b>2,072.44</b>	<b>4,020.00</b>	<b>498,640.53</b>	<b>18,651.98</b>	<b>-18,290.43</b>	<b>9,397.35</b>	<b>515,291.87</b>



**Ing. Juan Carlos Marín O.**  
Representante Legal



**CPA Lic. Nelly Lincango**  
Contadora General  
Registro Nacional de CPA 28062

**NERSALY S.A.**

**Estado de Flujos de Efectivo 2009-2008  
(Expresados en dólares de Norteamérica)**

<b>FLUJO NETO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS</b>	<b>31 de diciembre de</b>	
	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Utilidad/Pérdida neta	9,397.35	-950.96
<b>Ajustes para conciliar la utilidad neta con el flujo de caja provisto en actividades de operación</b>		
(+) Gasto Depreciación	30.00	3,362.30
(+) Gasto Amortización	120.00	1,052.19
(+) Pérdida en venta de activo	-	1,705.05
<b>Efectivo Proveniente de Actividades Operativas antes de Cambios en el capital de trabajo</b>	<b>9,547.35</b>	<b>5,168.58</b>
<b>CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>-15,260.67</b>	<b>-43,374.56</b>
Clientes	377,894.51	839,417.17
Inventarios	163,402.14	152,456.88
Pagos anticipados	-4,801.18	-23,823.30
Otras cuentas por cobrar	-	-
Empleados	-358,424.24	-14,733.05
Proveedores	-23,879.31	-37,534.03
Instituciones financieras	-151,706.59	-634,864.99
Instituciones públicas	-2,862.46	-1,550.72
Beneficios sociales	4,443.12	1,484.16
Préstamos accionistas	-	-
Otras cuentas por pagar	2,659.38	1,880.72
Préstamos de mutuo	-	-
Anticipo clientes	-21,986.05	-326,107.40
<b>Efectivo neto provisto (usado) en actividades de Operación</b>	<b>-5,713.32</b>	<b>-38,205.98</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Variación neta de propiedad, planta y equipo	-	23,318.87
Variación neta cargos intangibles y diferidos	-	12,601.11
<b>Efectivo neto provisto (usado) en Actividades de Inversión</b>	<b>-</b>	<b>35,919.98</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
<b>Efectivo neto (usado) provisto por Actividades de Financiamiento</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
(Disminución) Aumento Neto del Efectivo	-5,713.32	-2,286.00
Efectivo al principio del Período	6,114.62	8,400.62
<b>SALDO DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<b>401.30</b>	<b>6,114.62</b>

  
Ing. Juan Carlos Mariño O.  
Representante Legal

  
CPA Lic. Nelly Lincango  
Contadora General  
Registro Nacional de CPA 28062

**NERSALY S.A.**  
**CONCILIACIÓN TRIBUTARIA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 - 2008**  
**(Expresados en dólares de Norteamérica)**

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Utilidad Contable	13,704.21	-567.01
(-) 15% Participación Utilidad Trabajadores	-2,055.63	-
(+) Gastos No Deducibles	357.95	2,614.74
(-) Amortización Pérdidas Tributarias	-3,001.63	-511.93
<b>Base Imponible</b>	<b>9,004.90</b>	<b>1,535.80</b>
Impuesto a la Renta	2,251.22	383.95
(-) Anticipos impuesto a la renta 2009	-9,593.46	-14,135.68
(-) Retenciones en La Fuente 2009	-658.45	-730.60
<b>Impuesto a Favor</b>	<b>8,000.68</b>	<b>14,482.33</b>

**ANTICIPO IMPUESTO RENTA 2010**

Detalle	Factor	Valor	Total
Total patrimonio neto 2009	0.2%	515,291.87	1,030.58
Total costos y gastos deducibles 2009	0.2%	513,206.12	1,026.41
Total ingresos gravados 2009	0.4%	525,212.65	2,100.85
Total activos 2009 (-) Cuentas x Cobrar 2009	0.4%	1,013,046.75	4,052.19
<b>Anticipo impuesto renta 2010</b>			<b>8,210.03</b>
(-) Retenciones fuente renta 2009			-658.45
<b>Anticipo mínimo impuesto a la renta 2010</b>			<b>7,551.58</b>

**PAGOS:**

Hasta 14 de julio 2010 (Formulario 106)	3,775.79
Hasta 14 de septiembre 2010 (Formulario 106)	3,775.79
Hasta 14 de abril de 2011 (Formulario 106)	658.45
<b>Total anticipo renta pagado 2010</b>	<b>8,210.03</b>

  
**Ing. Juan Carlos Mariño O.**  
**Representante Legal**

  
**CPA Lic. Nelly Lincango**  
**Contadora General**  
**Registro Nacional de CPA 28062**

**NERSALY S.A.**

**Notas a los estados financieros**

**Al 31 de Diciembre de 2009 y 2008**

**(Expresados en dólares de Norteamérica)**

**1. IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA COMPAÑÍA**

**1.1 Antecedentes**

La Compañía se constituyó en la ciudad de Guayaquil mediante Escritura Pública otorgada por el Notario Vigésimo Quinto Abg. Ivole Zurita Zambrano el 11 de diciembre de 2000, e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 29 de diciembre de 2000, Foja 95,463, número 25,917, Repertorio N° 33,046, la razón social fue NERSALY S.A. El Capital Social pagado es USD 800.00

**1.2. Objeto Social**

El objeto social de la compañía es muy amplio, señalando que en el literal b) del contrato social una de sus actividades es: "...construcción de toda clase de viviendas familiares o unifamiliares, construcción de toda clase de edificios, centros comerciales, residenciales, condominios e industriales...".

**2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O CRITERIOS CONTABLES**

**2.1 Base de Presentación**

Las políticas de contabilidad que siguen la compañía están de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador (Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC) los cuales requieren que la gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos.

## **2.2 Inventarios**

Los inventarios de la empresa por tratarse de bienes inmuebles para la venta, son contabilizados a su COSTO DE CONVERSIÓN, en los términos definidos por la NEC No 11, párrafos 8 y siguientes. Los inventarios son producidos por la empresa y una vez que están terminados, son transferidos a los clientes a través de la suscripción de la escritura pública y de la emisión de la factura correspondiente.

## **2.3 Provisión para Cuentas Incobrables**

La empresa no aplica provisión para cuentas incobrables debido a que las ventas de bienes inmuebles y terminados de obra utilizan el mecanismo financiero de anticipo de clientes y al momento de la entrega definitiva de los inmuebles se factura y percibe la diferencia, sea con recursos propios de los clientes o a través de financiamiento bancario.

Estadísticamente no se ha tenido problemas de cobrabilidad con los clientes de los bienes inmuebles vendidos.

Tributariamente, la empresa no se ha beneficiado de la provisión deducible en los términos del artículo 10, numeral 11 de la ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

## **2.4 Propiedad, Planta y Equipo**

Al 31 de diciembre de 2009, la propiedad, planta y equipo se registran al costo de adquisición. Las depreciaciones, han sido determinadas en base al método de línea recta en función de la vida útil de los bienes, de acuerdo a los siguientes porcentajes:

Detalle	Porcentajes	
	2009	2008
Muebles y Enseres	10%	10%

## **2.5 Provisión Beneficios Sociales**

La compañía ha provisionado los beneficios sociales que por Ley les corresponde a los trabajadores, aplicando las disposiciones legales vigentes y establecidas en el Código de Trabajo e Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) tales como: décimo tercero, décimo cuarto, fondos de reserva, 15% Participación Trabajadores, etc.

## **2.6 Participación Trabajadores**

La empresa ha provisionado el 15% por participación utilidad a trabajadores, de conformidad con el artículo 328, último inciso de la Constitución de la República del Ecuador 2009 que dispone: *"Las personas trabajadoras del sector privado tienen derecho a participar de las utilidades líquidas de las empresas, de acuerdo con la ley. La ley fijará los límites de esa participación en las empresas de explotación de recursos no renovables. En las empresas en las cuales el Estado tenga participación mayoritaria, no habrá pago de utilidades. Todo fraude o falsedad en la declaración de utilidades que perjudique este derecho se sancionará por la ley"*, y artículo 97 del Código del Trabajo.

## **2.8 Impuesto a la Renta**

La tarifa del Impuesto a la Renta que se encuentra vigente es del 25% y 15% sobre las utilidades que reinvierta la compañía, de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno la compañía puede amortizar sus pérdidas tributarias hasta los cinco años posteriores de producidas las pérdida, hasta el 25% de la base Imponible de cada año.

La empresa provisiona el 25% de impuesto a la renta y ha considerado en la conciliación tributaria las partidas conciliatorias, así mismo se aplica la deducción por amortización pérdidas tributarias correspondientes al ejercicio fiscal 2006, en cumplimiento del artículo 11 de la Ley de Régimen Tributario Interno.



## ANÁLISIS DE CUENTAS

### 3. Caja - Bancos

Se compone de:

Detalle	2009	2008
Caja General	230.00	250.00
Bancos	171.30	5,864.62
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>401.30</b>	<b>6,114.62</b>

La cuenta Bancos incluye las cuentas de Banco Internacional, USD 115.96; y Produbanco, USD 55.34

### 4. Clientes

Se refiere a:

Detalle	2009	2008
Cientes Princeton	462.09	40,462.09
Cuentas por cobrar Sunshine Home Constructora Cía. Ltda.	-	270.674,99
Cuentas por cobrar clientes muebles	25.956.88	93.176,40
<b>Total clientes 31 de diciembre</b>	<b>26.418,97</b>	<b>404.313,48</b>

Las cuentas por cobrar clientes que se registran dentro del activo corriente son aquellas que se esperan convertir en efectivo dentro del plazo de un año.

### 5. Empleados y otros

Se compone de:

Detalle	2009	2008
Anticipo a proveedores	31.853,86	26.106,96
Cuentas por cobrar empleados	18.951,15	21.120,13
Cuentas por cobrar contratistas	-	11.155,02
Cuentas por cobrar accionistas	365.001,34	-
<b>Total clientes 31 de diciembre</b>	<b>415.806,35</b>	<b>57.382,11</b>

Las cuentas por cobrar socios se producen por la negociación realizada de las acciones que tenía la empresa SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CÍA LTDA, y que los nuevos socios (personas naturales) adquirieron las obligaciones por pagar.

Se debe indicar que la cuenta por cobrar no se origina en préstamos de numerario, sino fueron por transacciones comerciales.

#### **6. Inventarios**

Se compone de:

<b>Detalle</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Inventario Materiales	5,634.65	9,369.45
Inventarios en Proceso Princeton	552,464.96	717,443.51
Inventarios en proceso Brisston	5,311.21	-
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>563,410.82</b>	<b>726,812.96</b>

Los inventarios en proceso, corresponden al Proyecto Princeton y a Brisston, los mismos que continúan en ejecución.

#### **7. Pagos Anticipados**

Se refiere a:

<b>Detalle</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Retención en la fuente	658.45	730.60
Retención de IVA	1,771.01	2,520.00
Crédito tributario IVA compras	6,718.03	11,035.82
Crédito Tributario Impuesto a la Renta	14,482.33	14,135.68
Anticipo impuesto a la renta	9,593.46	-
<b>Saldo 31 de diciembre</b>	<b>33,223.28</b>	<b>28,422.10</b>

Las retenciones en la fuente de impuesto a la renta, corresponden al crédito tributario del ejercicio fiscal 2009, pues se trata de retenciones realizadas por los clientes de la empresa.

Será compensado con el impuesto a la renta causado al momento de presentar la declaración de renta global durante el ejercicio 2010.

El valor del crédito tributario por el ejercicio fiscal 2009 no compensado con el impuesto a la renta por el ejercicio 2009 y el remanente de crédito tributario por retenciones de años anteriores, debe aplicar lo que dispone el artículo 41 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno con sus reformas.

**8. Propiedad, Planta y Equipo**

Los movimientos son como siguen:

**(Ver Anexo adjunto)**

**9. Proveedores**

Se refieren a:

Detalle	2009	2008
Proveedores	97,986.91	121,866.22
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>97,986.91</b>	<b>121,866.22</b>

Son deudas de corto plazo que forman parte del capital de trabajo neto y que se relacionan directamente con el giro del negocio.

**10. Anticipo de Clientes**

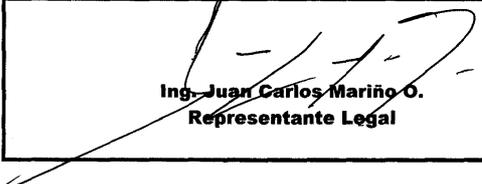
Corresponde a:

Detalle	2009	2008
Anticipo de clientes Princeton	115,284.01	135,420.06
Anticipo de clientes acabados	-	1,850.00
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>115,284.01</b>	<b>137.270,06</b>

Estos valores recibidos como anticipos de clientes, a futuro y una vez concluido el proceso de construcción, se registrarán como ingresos.

**NERSALY S.A.****Movimiento de Propiedad, Planta y Equipo 2009-2008  
(Expresados en dólares de Norteamérica)**

<b>Detalle</b>	<b>Muebles y Enseres</b>	<b>Total Activos</b>	<b>Depreciación Acumulada</b>	<b>Total Neto</b>
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2008</b>	<b>300.00</b>	<b>300.00</b>	<b>-95.00</b>	<b>205.00</b>
Adiciones	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2009</b>	<b>300.00</b>	<b>300.00</b>	<b>-95.00</b>	<b>205.00</b>



**Ing. Juan Carlos Mariño O.**  
Representante Legal



**CPA Lic. Nelly Lincango**  
Contadora General  
Registro Nacional de CPA 28062

## 11. Instituciones Públicas

Se refiere a:

Detalle	2009	2008
IVA Ventas	6.090,92	10.205,97
Retención fuente renta	643,58	1.350,79
Retención IVA	523,64	431,11
Impuesto renta compañía	2.251,22	383,95
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>9.509,36</b>	<b>12.371,82</b>

Son obligaciones de corto plazo con el SRI y que serán canceladas con la declaración del mes de diciembre 2009, pagada en enero 2010.

## 12. Beneficios Sociales

Se refiere a:

Detalle	2009	2008
IESS por pagar	103.50	181.05
Sueldos por pagar	5,834.82	2,707.99
Fondos de Reserva	50.54	627,17
Décimo tercero	74.06	91.47
Décimo cuarto	182.25	250.00
15% Participación utilidad trabajadores	2.055,63	-
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>8.300,80</b>	<b>3,857.68</b>

Son obligaciones con el IESS y con los empleados de la empresa; lo correspondiente a sueldos será cancelado durante los primeros días del mes de enero 2010, así como también los aportes tanto patronal como personal en el transcurso del mes antes mencionado.

En cuanto a los beneficios sociales, serán pagados en las fechas previstas en la ley.

### 13. Otras Cuentas por Pagar

Se refiere a:

Detalle	2009	2008
Cuentas por pagar varias	40,286.13	38,166.75
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>40,286.13</b>	<b>38,166.75</b>

Son obligaciones corrientes que serán liquidadas y pagadas durante el próximo año 2010, en casos de préstamos d personas naturales, éstos se encuentran respaldados con los Contratos a Mutuo.

### 14. Instituciones Financieras y otros

Detalle	2009	2008
Banco Internacional	252,266.63	403,973.22
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>252,266.63</b>	<b>403,973.22</b>

Es deuda contraída con el banco Internacional, para financiar las obras de construcción de la empresa.

### 15. Capital Social y reserva legal

Se compone de:

Detalle	2009	2008
Capital social	800.00	800.00
Reserva legal	2,072.44	2,072.44
Aportes futuras capitalizaciones	4,020.00	4,020.00
Reserva por valuación	498,640.53	498,640.53
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>505,532.97</b>	<b>505,532.97</b>

No existieron cambios en el ejercicio financiero 2009 respecto del 2008.

**16. Utilidades y pérdidas acumuladas; utilidad y pérdida del ejercicio**

Se compone de:

Detalle	2009	2008
Utilidades acumuladas	18,651.98	18,651.98
Pérdidas acumuladas	-18,290.43	-17,339.47
Utilidad del ejercicio	9,397.35	-
Pérdida del ejercicio	-	-950.96
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>9,758.90</b>	<b>361.55</b>

Son los resultados obtenidos en los dos períodos 2009 - 2008

**18. Ventas**

La Empresa al 31 de diciembre de 2009 y 2008, tuvo ventas por los siguientes conceptos:

Detalle	2009	2008
Proyecto Princeton	525,127.07	727,723.87
Venta de acabados	-	96,162.43
Otros ingresos	85.58	2,333.35
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>525,212.65</b>	<b>826,219.65</b>

Existe un decremento del 41.05% de las ventas del giro del negocio.

**19. Costos y Gastos**

Se compone de:

Detalle	2009	2008
Costo de ventas	474,605.06	747,643.51
Gastos de administración	36,903.38	79,143.15
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>511,508.44</b>	<b>826,786.66</b>

Existe un decremento del 38.13% del total de costos y gastos del ejercicio financiero 2009, respecto del 2008