

A los señores accionistas
De NERSALY S.A.

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

Quito DM, Marzo 21 de 2011

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 2010
2. Balances Financieros Auditados por el ejercicio financiero 2010
3. Notas Explicativas Auditadas por el ejercicio financiero 2010
4. Carta Confidencial dirigida al señor Representante Legal

Atentamente,



W. Armando Lituma D.
RNAE - SC N° 0477
Registro Nacional CPA N° 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
walituma@hotmail.com
alituma@uio.satnet.net
walituma@yahoo.com
Av. La Prensa N 65-78
Celular 099-660-974
Telefax 022-593-726
Quito - Ecuador**

NERSALY S.A.

**Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2010
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
walituma@hotmail.com
alituma@uio.satnet.net
walituma@yahoo.com
Av. La Prensa N 65-78
Celular 099-660-974
Telefax 022-593-726
Quito - Ecuador

DICTAMEN DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES

**A los señores accionistas de
NERSALY S.A.**

Responsabilidad de la empresa por los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros de la empresa **NERSALY S.A.**, al 31 de diciembre de 2010, que incluyen el balance general y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha. Los estados financieros fueron preparados y son responsabilidad de la administración de la empresa, así como las notas explicativas que se acompañan. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros, basados en nuestra auditoría.

Responsabilidad de los auditores externos

2. Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Estas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoría a fin de obtener una certeza razonable de que los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye un examen, a base de muestreo, de pruebas que respalden los valores e informaciones contenidos en los estados financieros. Incluyen también una evaluación de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad aplicadas así como de los Principios de Contabilidad y de las estimaciones importantes hechas por la administración de la compañía. Los procedimientos de auditoría seleccionados incluyen una evaluación de los riesgos de errores significativos en los estados financieros, basándonos en el control interno de la empresa. Consideramos que nuestra auditoría nos provee un fundamento razonable para expresar una opinión.

Párrafos de Énfasis

3. Durante el ejercicio 2010, la administración de la empresa auditada, contabiliza los inventarios de conformidad con los párrafos 8 y siguientes de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad N° 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.

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 66.50% del total de activos y el 86.84% 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 clientes, empleados y otros e inventarios.

5. NERSALY S.A., de conformidad con el artículo primero de la Resolución N° SC.Q.ICI-CPAEIFRS.11 01 de 12 enero de 2011 y publicada en el Registro Oficial N° 372 de 27 de enero de 2011, califica como PYME, por reunir todas las condiciones constantes en el mencionado artículo, por tanto podría aplicar la NIIF para PYMES; sin embargo, de conformidad con el artículo décimo de la Resolución antes citada, la empresa auditada podría adoptar las NIIF completas, debiendo comunicar de este hecho a la Superintendencia de Compañías. Caso de aplicar las NIIF completas y de conformidad con el artículo décimo primero de la Resolución N° SC.Q.ICI-CPAEIFRS.11 01 de 12 enero de 2011 y publicada en el Registro Oficial N° 372 de 27 de enero de 2011, el cronograma de implementación aprobado por la Junta General de Accionistas será remitida a la Superintendencia de Compañías hasta el 31 de mayo de 2011 y hasta el 30 de noviembre de 2011, la conciliación del patrimonio neto al inicio de transición, aprobada por el directorio o por el organismo que estatutariamente estuviere facultado.

Opinión

6. En nuestra opinión, y considerando los párrafos explicativos constantes en las notas 3,4 y 5, los estados financieros mencionados en el párrafo 1, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **NERSALY S.A.**, al 31 de diciembre de 2010, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las disposiciones legales vigentes y con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad aplicadas uniformemente en este período.

Otros asuntos

7. Como se explica en la nota 2.9 a los estados financieros, a partir del año 2012 la Compañía emitirá sus estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, por tanto el año 2011 es el de transición.

Restricción de uso

8. 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 21, de 2011



W. Armando Lituma D.

Registro de Auditores Externos de la SUPERADOR 13
Superintendencia de Compañías N° 0477 QUITO
Registro Nacional CPA N° 25978
RUC N° 1400119762001



NERSALY S.A.**BALANCE GENERAL 2010-2009****(Expresados en dólares de Norteamérica)**

| ACTIVO | Notas | USD | 31 de diciembre de | |
|---|--------------|------------|---------------------------|---------------------|
| | | | 2010 | 2009 |
| ACTIVO CORRIENTE | | | | |
| Caja y Bancos | 3 | | 495.35 | 401.30 |
| Clientes | 4 | | 165,565.35 | 26,418.97 |
| Empleados y otros | 5 | | 385,952.49 | 415,806.35 |
| Inventarios | 6 | | 395,756.55 | 563,410.82 |
| Pagos Anticipados | 7 | | 55,649.18 | 33,223.28 |
| Cuentas por cobrar: Garantías | | | 1,950.00 | - |
| Total Activo Corriente | | | 1,005,368.92 | 1,039,260.72 |
| PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO | | | | |
| Propiedad, Planta y Equipo | 8 | | 300.00 | 300.00 |
| Depreciación Acumulada | | | -125.00 | -95.00 |
| Total Propiedad, Planta y Equipo | | | 175.00 | 205.00 |
| ACTIVO INTANGIBLE Y DIFERIDO | | | | |
| Cargos Intangibles y Diferidos | | | - | 600.00 |
| Amortización Acumulada | | | - | -600.00 |
| Total Activo Intangible y Diferido | | | - | - |
| TOTAL ACTIVO | | | 1,005,543.92 | 1,039,465.72 |

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



Ing. Juan Carlos Mariño O.
Gerente General



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

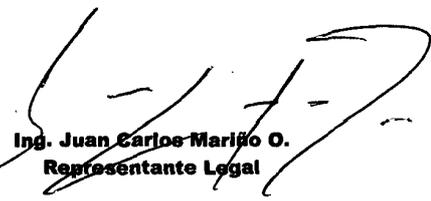
NERSALY S.A.

BALANCE GENERAL 2010-2009

(Expresados en dólares de Norteamérica)

| PASIVO | Notas | USD | 31 de diciembre de | |
|----------------------------------|-------|-----|---------------------|---------------------|
| | | | 2010 | 2009 |
| PASIVO CORRIENTE | | | | |
| Proveedores | 9 | | 67,446.70 | 97,986.91 |
| Anticipo de Clientes | 10 | | 26,808.00 | 115,284.01 |
| Instituciones Públicas | 11 | | 17,598.29 | 7,258.14 |
| Impuesto renta del ejercicio | 11 | | 8,210.03 | 2,251.22 |
| Beneficios Sociales | 12 | | 8,029.62 | 8,300.80 |
| Otras Cuentas por Pagar | 13 | | 452,539.75 | 40,826.13 |
| Instituciones Financieras | 14 | | 188,838.40 | 252,266.63 |
| Total Pasivo Corriente | | | 769,470.79 | 524,173.85 |
| TOTAL PASIVO | | | 769,470.79 | 524,173.85 |
| PATRIMONIO | | | | |
| 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 | | 28,049.33 | 18,651.98 |
| Pérdidas acumuladas | 16 | | -18,290.43 | -18,290.43 |
| Utilidad del Ejercicio | 16 | | - | 9,397.35 |
| Pérdida del ejercicio | 16 | | -279,218.74 | - |
| Total Patrimonio | | | 236,073.13 | 515,291.87 |
| TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO | | | 1,005,543.92 | 1,039,465.72 |

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

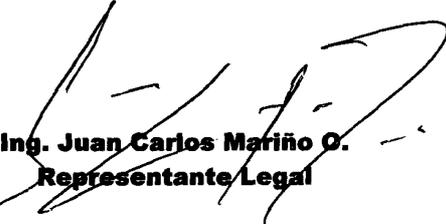

Ing. Juan Carlos Mariño O.
Representante Legal


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

NERSALY S.A.
ESTADO DE RESULTADOS 2010-2009
(Expresados en dólares de Norteamérica)

| Detalle | Notas | USD | Año terminado al 31 de diciembre de | |
|--|-------|-----|--|-------------------|
| | | | 2010 | 2009 |
| Ventas de inmuebles | 17 | | 330,398.67 | 525,127.07 |
| Ventas de acabados | 17 | | 132,038.97 | - |
| Otros ingresos | 17 | | 3.18 | 85.58 |
| Total ingresos | | | 462,440.82 | 525,212.65 |
| Menos: Costo de ventas | 18 | | -684,058.21 | -474,605.06 |
| Menos: Gastos de Administración | 18 | | -49,391.32 | -36,903.38 |
| Total costos y gastos | | | | -511,508.44 |
| UTILIDAD/PÉRDIDA CONTABLE | | | -271,008.71 | 13,704.21 |
| (-) 15% Participación Utilidad Trabajadaores | | | - | -2,055.63 |
| (-) Impuesto a la Renta | | | -8,210.03 | -2,251.22 |
| UTILIDAD/PÉRDIDA NETA | | | -279,218.74 | 9,397.35 |
| (-) 10% Reserva Legal | | | - | - |
| UTILIDAD/PÉRDIDA DEL EJERCICIO | | | -279,218.74 | 9,397.35 |

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.

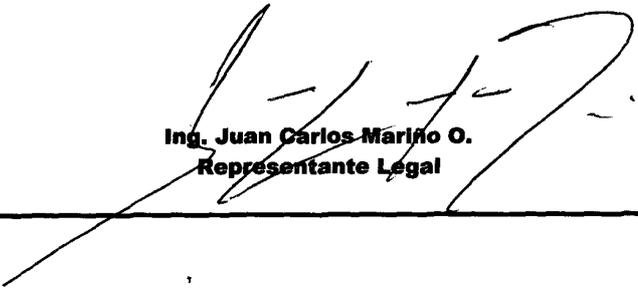
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO 2010 - 2009
(Expresados en dólares de Norteamérica)

| Descripción | Capital social | Reserva legal | Aportes para capitalización | Reserva por valuación | Utilidades acumuladas | Pérdidas acumuladas | Utilidad/Pérdida del ejercicio | Total patrimonio |
|--|----------------|-----------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|-------------------|
| Saldo al 31 de Diciembre de 2009 | 800.00 | 2,072.44 | 4,020.00 | 498,640.53 | 18,651.98 | -18,290.43 | 9,397.35 | 515,291.87 |
| Transferencia a utilidades acumuladas de utilidad ejercicio 2009 | | | | | 9,397.35 | | -9,397.35 | - |
| Pérdida neta del ejercicio 2010 | | | | | | | -279,218.74 | -279,218.74 |
| Saldo al 31 de Diciembre de 2010 | 800.00 | 2,072.44 | 4,020.00 | 498,640.53 | 28,049.33 | -18,290.43 | -279,218.74 | 236,073.13 |


Ing. Juan Carlos Mariño G.
Representante Legal


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

| NERSALY S.A. | | |
|--|---------------------------|-------------------|
| Estado de Flujos de Efectivo 2010-2009 | | |
| (Expresados en dólares de Norteamérica) | | |
| | 31 de diciembre de | |
| FLUJO NETO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS | 2010 | 2009 |
| Utilidad/Pérdida neta | -279,218.74 | 9,397.35 |
| Ajustes para conciliar la utilidad neta con el flujo de caja provisto en actividades de operación | | |
| (+) Gasto Depreciación | 30.00 | 30.00 |
| (+) Gasto Amortización | - | 120.00 |
| (+) Pérdida en venta de activo | - | - |
| Efectivo Proveniente de Actividades Operativas antes de Cambios en el capital de trabajo | -279,188.74 | 9,547.35 |
| CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES | 279,282.79 | -15,260.68 |
| Clientes | -139,146.38 | 377,894.51 |
| Empleados y otros | 29,853.86 | - |
| Inventarios | 167,654.27 | 163,402.14 |
| Pagos Anticipados | -22,425.90 | -4,801.18 |
| Garantías | -1,950.00 | - |
| Empleados y otros | - | -358,424.24 |
| Proveedores | -30,540.21 | -23,879.31 |
| Instituciones financieras | - | -151,706.59 |
| Anticipo de Clientes | -88,476.01 | -21,986.05 |
| Instituciones Públicas | 10,340.15 | -2,862.46 |
| Impuesto renta del ejercicio | 5,958.81 | - |
| Beneficios Sociales | -271.18 | 4,443.12 |
| Otras Cuentas por Pagar | 411,713.62 | 2,659.38 |
| Instituciones Financieras, | -63,428.23 | - |
| Efectivo neto provisto (usado) en actividades de Operación | 94.05 | -5,713.32 |
| FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN: | | |
| Efectivo neto provisto (usado) en Actividades de Inversión | - | - |
| FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO: | | |
| Efectivo neto (usado) provisto por Actividades de Financiamiento | - | - |
| (Disminución) Aumento Neto del Efectivo | 94.05 | -5,713.32 |
| Efectivo al principio del Período | 401.30 | 6,114.62 |
| SALDO DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO | 495.35 | 401.30 |


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 2010
(Expresados en dólares de Norteamérica)

| | | 2010 | |
|--|---------------|--------------------|-----------------|
| Utilidad Contable | | -279,218.74 | |
| (-) 15% Participación Utilidad Trabajadores | | - | |
| (+) Gastos No Deducibles | | 1,545.68 | |
| Pérdida tributaria | | -277,673.06 | |
| Impuesto a la Renta Causado | | - | |
| Anticipo impuesto renta determinado en declaración 2009 para 2010 | | 8,210.03 | |
| Impuesto a la renta causado 2010 | | 8,210.03 | |
| (-) Crédito Tributario | | 31,319.27 | |
| (-) Anticipo impuesto a la renta 2010 pagado | 7,551.58 | | |
| (-) Retenciones en la Fuente 2010 | 1,284.68 | | |
| (-) Crédito Tributario año 2008 | 14,482.33 | | |
| (-) Crédito Tributario año 2009 | 8,000.68 | | |
| Pago en exceso 2010 | | 23,109.24 | |
| ANTICIPO IMPUESTO RENTA 2011 | | | |
| Detalle | Factor | Valor | Total |
| Total patrimonio neto 2010 | 0.2% | 236,073.13 | 472.15 |
| Total costos y gastos deducibles 2010 | 0.2% | 731,903.85 | 1,463.81 |
| Total ingresos gravados 2010 | 0.4% | 462,440.82 | 1,849.76 |
| Total activos 2010 (-) Cuentas x Cobrar 2010 | 0.4% | 761,428.24 | 3,045.71 |
| Anticipo impuesto renta 2011 | | | 6,831.43 |
| (-) Retenciones fuente renta 2010 | | | 1,284.68 |
| Anticipo mínimo impuesto a la renta 2010 | | | 5,546.75 |
| PAGOS: | | | |
| Hasta 22 de julio 2011 (Formulario 106) | | | 2,773.38 |
| Hasta 22 de septiembre 2011 (Formulario 106) | | | 2,773.38 |
| Hasta 22 de abril de 2012 conjuntamente con la declaración de renta 2011 | | | 1,284.68 |
| Total anticipo renta pagado 2011 | | | 6,831.43 |


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 2010 y 2009
(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 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

Las políticas de contabilidad que siguen la compañía están de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, que forman parte del marco conceptual de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC, las mismas que se encuentran vigentes para NERSALY S.A., hasta el 31 de diciembre de 2011; a partir del 01 de enero de 2012, obligatoriamente debe aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC).

Estas normas requieren que la gerencia efectúe y utilice ciertas estimaciones y supuestos, con la finalidad de determinar la valuación de algunas partidas, que constan en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos.

2.2 Efectivo y equivalentes de efectivo

La empresa en la presentación del estado de flujos de efectivo, determina como efectivo y equivalentes de efectivo, al saldo que mantiene al 31 de diciembre de 2010 en caja y bancos.

2.3 Estimación 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.

Sin embargo, a partir de la implementación de las NIIF-NIC, esta estimación debe ser replanteada y si es necesario el porcentaje de estimación para este tipo de cuentas, puede ser distinto al aceptado tributariamente. Cualquier valor en exceso deberá ser tratado como un gasto no deducible.

2.4 Propiedad, Planta y Equipo

Al 31 de diciembre de 2010, 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 | Porcentaje |
|-------------------|------------|
| Muebles y enseres | 10% |

Se aplica lo que disponen las NEC N° 12, PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, párrafo 36 y siguientes y NEC N° 13 CONTABILIZACIÓN DE LA DEPRECIACIÓN, la tasa porcentual de depreciación determinada coincide con la tributaria, con la finalidad de minimizar riesgos tributarios.

Cuando se implemente por primera vez las NIIF-NIC, la empresa analizará la vida útil de los activos que forman Propiedad, Planta y Equipo y se revisará de ser necesario los porcentajes de depreciación.

2.5 Provisión Beneficios Sociales

En concordancia con lo que disponen los párrafos 61 y 62 de la NEC N° 1, PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS, 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 y Ley de Seguridad Social tales como: 13° y 14° sueldos, etc.

El pago por el fondo de reserva, durante el ejercicio 2009, cambió su periodicidad de pago de anual a mensual, con la elección del empleado o trabajador para que el patrono incluya el pago en el rol mensual o depositar mensualmente en el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Los empleados y trabajadores de la empresa acumulan en el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social el fondo de reserva.

2.6 Participación Trabajadores

De manera general se informa, el artículo 328, último inciso de la Constitución de la República del Ecuador 2008 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".

De conformidad con el artículo 97 del Código del Trabajo, la empresa paga a los trabajadores el 15% de utilidades correspondientes al ejercicio 2009, tomando como base la Utilidad Contable.

Al 31 de diciembre de 2010 la empresa por determinar pérdida contable, no provisiona esta obligación.

La política de la empresa fue y seguirá siendo, aplicar lo que dispone el Manual para el pago del 15% de Utilidad Trabajadores, aprobado por: Ministerio de Relaciones Laborales, Superintendencia de Compañías y Servicio de Rentas Internas, que en su numeral 2, dispone:



MANUAL PARA LA ATENCIÓN DE USUARIOS RESPECTO DE RECLAMOS EN EL PAGO DE UTILIDADES

2. "Forma de cálculo del 15% de participación de utilidades a trabajadores.

El 15% de participación en el reparto de utilidades para los trabajadores, deberá ser

calculado sobre las utilidades líquidas.

Se entenderá como utilidades líquidas o contables, aquellas ganancias obtenidas por los empleadores, personas naturales o jurídicas, determinadas en un ejercicio económico con base en sus operaciones.

Las utilidades líquidas o contables o del ejercicio equivalen a la diferencia entre el total de ingresos y el total de costos y gastos.

El ejercicio económico se entenderá como el período comprendido entre el 1ro de enero y el 31 de diciembre de cada año.

En virtud de lo señalado, el 15% de participación de utilidades líquidas por parte de los trabajadores, se calculará de la siguiente manera:

Total Ingresos - Total de Costos y Gastos = Utilidad Líquida (o contable) "...

2.7. Impuesto a la Renta

La NEC N° 1, PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS, párrafo 61, establece que es un pasivo corriente el impuesto sobre la renta.

En el presente ejercicio financiero, NERSALY S.A., aplicando la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, artículo 37, no provisiona el 25% de impuesto a la renta, debido a que luego de la conciliación tributaria determina "Pérdida Tributaria".

El anticipo a la renta calculado en la declaración de impuesto a la renta por 2009 y que corresponde al ejercicio fiscal 2010, es mayor que el impuesto causado 2010 según la conciliación tributaria anual, por lo que el impuesto a la renta causado es el mayor y el que se declara al fisco, a través del Servicio de Rentas Internas.

2.8 Implementación de NIIF-NIC

NERSALY S.A., debe implementar por primera vez las NIIF-NIC a partir del ejercicio financiero 2012, por tanto el año de transición es el 2011, debiendo dar cumplimiento con lo que disponen las siguientes resoluciones:

| Resolución Superintendencia de Compañías | Registro Oficial | Fecha |
|--|-------------------|-----------|
| No. 06.Q.ICI.004 | 348 | 04-Sep-06 |
| No. ADM 08199 | Suplemento 378 | 20-Jul-08 |
| No. 08.G.DSC.010 | 498 | 31-Dic-08 |
| No. SC.DS.G.09.006 | Suplemento 94 | 23-Dic-09 |
| No. SC.DS.G.10.002 | 159 | 26-Mar-10 |

Adicionalmente, y de conformidad con el artículo primero de la Resolución N° SC.Q.ICI-CPAEIFRS.11 01 de 12 enero de 2011 y publicada en el Registro Oficial N° 372 de 27 de enero de 2011, NERSALY S.A., califica como PYME, por reunir todas las condiciones constantes en el mencionado artículo, por tanto podría aplicar la NIIF para PYMES; sin embargo, de conformidad con el artículo décimo de la Resolución antes citada, la empresa auditada podría adoptar las NIIF completas, debiendo comunicar de este hecho a la Superintendencia de Compañías.

La administración de la empresa, recomendará a la Junta General de Accionistas que apliquen las NIIF completas, de ser aprobada, el cronograma de implementación aprobado por la Junta General de Accionistas será remitida a la Superintendencia de Compañías hasta el 31 de mayo de 2011 y hasta el 30 de noviembre de 2011, la conciliación del patrimonio neto al inicio de transición, aprobada por el directorio o por el organismo que estatutariamente estuviere facultado.

2.9 PÉRDIDAS CONTABLES

La empresa al 31 de diciembre de 2010, registra pérdidas contables importantes por un valor de USD:

| | |
|---------------------------|------------|
| Ejercicios anteriores: | 18,290.43 |
| Ejercicio corriente: | 279,218.74 |
| Total pérdidas contables: | 297,509.17 |

Para minimizar riesgos de “empresa en marcha”, y transparentar el patrimonio y aplicando la Resolución de la Superintendencia de Compañías, N° 01.Q.ICI.017, Registro Oficial N° 483 de 28 de diciembre de 2001, la Junta General de Accionistas debería aprobar la absorción de las pérdidas contables con la Reserva por Valuación que a la misma fecha es de USD 498,640.53.

La administración de la empresa de manera inmediata buscará mejorar los resultados financieros y obtener utilidades que permitan no poner en riesgo la CONTINUIDAD de la EMPRESA EN MARCHA.

Desde el punto de vista tributario la empresa debe aplicar lo que dispone el artículo 11 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, referente a la amortización de las “Pérdidas Tributarias”

ANÁLISIS DE CUENTAS

3. Caja - Bancos

Se compone de:

| Detalle | 2010 | 2009 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Caja General | 250.00 | 230.00 |
| Bancos | 245.35 | 171.30 |
| Saldo al 31 de diciembre | 495.35 | 401.30 |

La cuenta Bancos incluye las cuentas de Banco Internacional, USD 25,98; y Produbanco, USD 219,37.

4. Clientes

Se refiere a:

| Detalle | 2010 | 2009 |
|---|-------------------|------------------|
| Clientes Princeton | 125.676,75 | 462.09 |
| Cuentas por cobrar Clientes facturación | 17.825,75 | - |
| Cuentas por cobrar clientes muebles | 22.062,85 | 25.956.88 |
| Total clientes 31 de diciembre | 165.565,35 | 26.418,97 |

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 | 2010 | 2009 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Anticipo a proveedores | | 31.853,86 |
| Cuentas por cobrar empleados | 20.951,15 | 18.951,15 |
| Cuentas por cobrar contratistas | | - |
| Cuentas por cobrar accionistas | 365.001,34 | 365.001,34 |
| Total clientes 31 de diciembre | 385.952,49 | 415.806,35 |

Las cuentas por cobrar accionistas se producen por la negociación realizada de las acciones que tenía la empresa NERSALY en la compañía SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CÍA LTDA, y que los nuevos accionistas (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:

| Detalle | 2010 | 2009 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inventario Materiales | 9.232,06 | 5.634,65 |
| Inventarios en Proceso Princeton | 73.169,60 | 552.464,96 |
| Inventarios en proceso Brisston | - | 5.311,21 |
| Inventarios en Proceso Aiken | 313.354,89 | |
| Saldo al 31 de diciembre | 395.756,55 | 563.410,82 |

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

7. Pagos Anticipados

Se refiere a:

| Detalle | 2010 | 2009 |
|--|------------------|------------------|
| Retención en la fuente 2010 | 1.284,68 | 658,45 |
| IVA Compras | 2.368,75 | - |
| Retención de IVA | 4.624,83 | 1.771,01 |
| Crédito tributario IVA compras | 17.336,33 | 6.718,03 |
| Crédito Tributario Impuesto a la Renta años anteriores | 22.483,01 | 14.482,33 |
| Anticipo impuesto a la renta pagado 2010 | 7.551,58 | 9.593,46 |
| Saldo 31 de diciembre | 55.649,18 | 33.223,28 |

El crédito tributario de años anteriores, se compone de:

Crédito tributario 2008: USD 14.482,33

Crédito tributario 2009: USD 8.000,63

Las retenciones en la fuente de impuesto a la renta, corresponden al crédito tributario del ejercicio fiscal 2010, pues se trata de retenciones realizadas por los clientes de la empresa.

El anticipo de impuesto a la renta pagado por 2010 por USD 7.551,58, será compensado con el impuesto a la renta determinado por el período y que proviene del anticipo determinado en la declaración de impuesto a la renta por 2009, vigente para el 2010 y que es de USD 7.551,58.

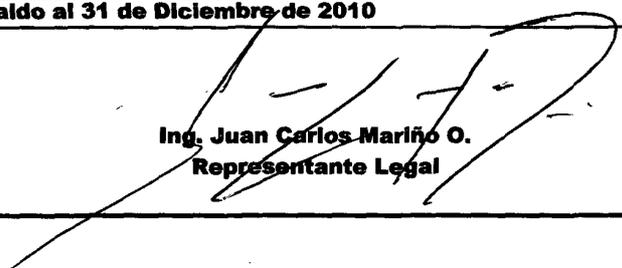
8. Propiedad, Planta y Equipo

Los movimientos son como siguen:

(Ver Anexo adjunto)

NERSALY S.A.**Movimiento de Propiedad, Planta y Equipo 2010-2009****(Expresados en dólares de Norteamérica)**

| Detalle | Muebles y Enseres | Total Activos | Depreciación Acumulada | Total Neto |
|---|------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| Saldo al 31 de Diciembre de 2009 | 300.00 | 300.00 | -95.00 | 205.00 |
| Adiciones | - | - | - | - |
| Bajas | - | - | -30.00 | - |
| Saldo al 31 de Diciembre de 2010 | 300.00 | 300.00 | -125.00 | 175.00 |



Ing. Juan Carlos Mariño O.
Representante Legal

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

9. Proveedores

Se refieren a:

| Detalle | 2010 | 2009 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Proveedores | 67.446,70 | 97.986,91 |
| Saldo al 31 de diciembre | 67.446,70 | 97.986,91 |

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 | 2010 | 2009 |
|---------------------------------|------------------|-------------------|
| Anticipo de clientes Princeton | 13.400,00 | 115.284,01 |
| Anticipo de clientes Aiken | 13.408,00 | - |
| Saldo al 31 de diciembre | 26.808,00 | 115.284,01 |

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

11. Instituciones Públicas

Se refiere a:

| Detalle | 2010 | 2009 |
|---------------------------------|------------------|-----------------|
| IVA Ventas | 15.844,67 | 6.090,92 |
| Retención fuente renta | 886,17 | 643,58 |
| Retención IVA | 867,45 | 523,64 |
| Impuesto renta compañía | 8.210,03 | 2.251,22 |
| Saldo al 31 de diciembre | 25.808,32 | 9.509,36 |

Las obligaciones del IVA y retenciones en la fuente de renta son de corto plazo con el Servicio de Rentas Internas y que serán canceladas con la declaración del mes de diciembre 2010, pagada en enero 2011.

El impuesto a la renta de la empresa luego de la conciliación tributaria determina un impuesto causado de "cero", toda vez que se obtiene una "Pérdida Tributaria" de (-) 277.673.06; sin embargo en aplicación del artículo 41 de la ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, el anticipo determinado en la declaración de Impuesto a la renta por 2009 para el ejercicio fiscal 2010, fue de USD 8,210.03. Las retenciones en la fuente de renta por 2009 totalizan USD 658.45, la empresa realizó pagos por el anticipo 2010 el valor de USD 7,551.58.

Por tanto el impuesto a la renta del ejercicio 2010 es el valor mayor entre el anticipo y el impuesto causado, siendo este el valor de USD 8,210.03.

El anticipo de impuesto a la renta para el próximo año 2011 es:

| ANTICIPO IMPUESTO RENTA 2011 | | | |
|---|---------------|--------------|-----------------|
| Detalle | Factor | Valor | Total |
| Total patrimonio neto 2010 | 0.2% | 236,073.13 | 472.15 |
| Total costos y gastos deducibles 2010 | 0.2% | 731,903.85 | 1,463.81 |
| Total ingresos gravados 2010 | 0.4% | 462,440.82 | 1,849.76 |
| Total activos 2010 (-) Cuentas x Cobrar 2010 | 0.4% | 761,428.24 | 3,045.71 |
| Anticipo impuesto renta 2011 | | | 6,831.43 |
| (-) Retenciones fuente renta 2010 | | | 1,284.68 |
| Anticipo mínimo impuesto a la renta 2011 | | | 6,831.43 |
| PAGOS: | | | |
| Hasta 18 de julio 2011 (Formulario 106) | | | 2,773.38 |
| Hasta 18 de septiembre 2011 (Formulario 106) | | | 2,773.38 |
| Hasta 18 de abril de 2012 conjuntamente con la declaración de renta global 2011 | | | 1,284.68 |
| Total anticipo renta pagado 2011 | | | 6,831.43 |

12. Beneficios Sociales

Se refiere a:

| Detalle | 2010 | 2009 |
|---|-----------------|-----------------|
| IESS por pagar | 188,92 | 103,50 |
| Sueldos por pagar | 7.535,11 | 5.834,82 |
| Fondos de Reserva | 52,37 | 50,54 |
| Décimo tercero | 53,22 | 74,06 |
| Décimo cuarto | 200,00 | 182,25 |
| 15% Participación utilidad trabajadores | - | 2.055,63 |
| Saldo al 31 de diciembre | 8.029,62 | 8.300,80 |

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 2011, 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.

Respecto del 15% de Participación Utilidad a Trabajadores, la empresa determina al 31 de diciembre de 2010 una pérdida contable de USD 279,218.74, por tanto no se produce la obligación de provisionar este pago.

13. Otras Cuentas por Pagar

Se refiere a:

| Detalle | 2010 | 2009 |
|---------------------------------|-------------------|------------------|
| Créditos a mutuo | 95.833,50 | - |
| Cuentas por pagar Sunshine Home | 82.393,08 | - |
| Cuentas por pagar varias | 274.313,08 | 40.826,13 |
| Saldo al 31 de diciembre | 452.539,75 | 40.826,13 |

Son obligaciones corrientes que serán liquidadas y pagadas durante el próximo año 2011.

- Los préstamos a mutuo son de personas naturales, éstos se encuentran respaldados con los Contratos respectivos en los términos del Código Civil.
- Las cuentas por pagar a Sunshine Home Constructora Cía. Ltda., son por préstamos para capital de trabajo cuando Nersaly S.A., no dispone de liquidez, es decir son préstamos intercompañías, y no se refiere a transacciones comerciales.
- Las cuentas por pagar varios, está constituida por:
Cuentas por pagar al señor Eduardo Almeida por USD 270,000.00 por la compra de un terreno para el proyecto AIKEN; Cuentas por pagar a la administración tributaria por cuotas del anticipo de impuesto a la renta por 2010, según Convenio de Pago por USD 6,632.06 y USD 681.11 por intereses por pagar en Préstamos a Mutuo.

14. Instituciones Financieras y otros

Se compone de:

| Detalle | 2010 | 2009 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Banco Internacional | 188.838,40 | 252,266.63 |
| Saldo al 31 de diciembre | 188.838,40 | 252,266.63 |

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

El movimiento anual es:

| | | | | | | |
|----------------------|----|-----------|--|------------|------------|-------------------|
| Saldo Inicial | | | | | | 252,266.63 |
| 19/03/2010 | CD | 3000463 | REG. PGO. OPERACIÓN 080301475 E INTERÉS | 26,157.88 | | 226,108.75 |
| 30/06/2010 | CD | 6000431 | REG. NUEVA OP 080301569 BCO. INTERNACIONAL | | 226,108.75 | 452,217.50 |
| 30/06/2010 | CD | 6000432 | REG. PGO. OP 080301491 BCO. INTERNACIONAL | 226,108.75 | | 226,108.75 |
| 21/09/2010 | CD | 9000362 | REG. ABONO OP. 080301569 BCO. INTERNACIONAL | 37,270.35 | | 188,838.40 |
| 29/10/2010 | CD | 100001575 | REG. NUEVA OP O80301632 BCO. INTERNACIONAL | | 188,838.40 | 377,676.80 |
| 29/10/2010 | CD | 100001576 | REG. PGO. OP O80301569 BCO. INTERNACIONAL | 188,838.40 | | 188,838.40 |

15. Capital Social y reserva legal

Se compone de:

| Detalle | 2010 | 2009 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| 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 |
| Saldo al 31 de diciembre | 505,532.97 | 505,532.97 |

No existieron cambios en el ejercicio financiero 2010 respecto del 2009.

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

Se compone de:

| Detalle | 2010 | 2009 |
|---------------------------------|--------------------|-----------------|
| Utilidades acumuladas | 28,049.33 | 18,651.98 |
| Pérdidas acumuladas | -18,290.43 | -18,290.43 |
| Utilidad del ejercicio | - | 9,397.35 |
| Pérdida del ejercicio | -279,265.97 | - |
| Saldo al 31 de diciembre | -269.507,07 | 9,758.90 |

Son los resultados obtenidos en los dos períodos 2010 - 2009

La administración de la empresa recomendará a la Junta General de Accionistas que se proceda a absorber las pérdidas del ejercicio de 2010 y la de años anteriores, con la Reserva por Valuación, de conformidad con Resolución N° 01.Q.ICI.017, Registro Oficial N° 483 de 28 de diciembre de 2001.

17. Ventas

La Empresa al 31 de diciembre de 2010 y 2009, tuvo ventas por los siguientes conceptos:

| Detalle | 2010 | 2009 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Proyecto Princeton | 462.437,64 | 525.127,07 |
| Otros ingresos | 3,18 | 85,58 |
| Saldo al 31 de diciembre | 462.440,82 | 525.212,65 |

Las ventas de las unidades habitacionales se respaldan en los documentos legales de transferencia de dominio para bienes inmuebles como son las escrituras inscritas en el Registro de la Propiedad y las facturas de venta, en los términos del Reglamento de Comprobantes de Venta, Retención y Documentos Complementarios.

18. Costos y Gastos

Se compone de:

| Detalle | 2010 | 2009 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Costo de ventas | 684.058,21 | 474.605,06 |
| Gastos de administración | 49.391,32 | 36.903,38 |
| Saldo al 31 de diciembre | 733.449,53 | 511.508,44 |

Los costos y gastos se encuentran respaldados con los comprobantes de ventas respectivos, de acuerdo con el Reglamento de Comprobantes de Venta, Retención y Documentos Complementarios y se refieren al giro del negocio.