

ARCHIVO

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:**

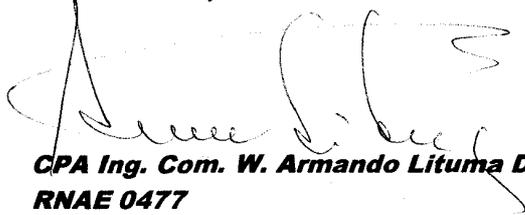
En cumplimiento de la Ley de Compañías y Resoluciones de la Superintendencia de Compañías, procedo a entregar el Informe Auditado correspondiente al ejercicio financiero 2009 de la empresa:

**SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CÍA LTDA**

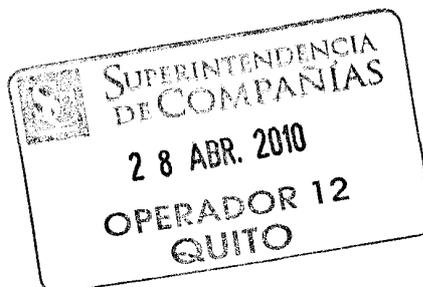
**RUC No 1791773594001**

**Expediente 91341**

**Atentamente,**



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



A los señores socios  
De SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CÍA LTDA

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**  
**SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CÍA LTDA**  
**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 **SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CÍA LTDA**, 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 socios  
De SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CÍA LTDA

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

**SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CÍA LTDA**

**Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre de 2009 y 2008**

**Informe de los auditores independientes**

A los señores socios  
De SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CÍA LTDA

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 socios de**

**SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CÍA LTDA**

1. Hemos auditado los balances generales no consolidados de **SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CÍA LTDA**, 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

A los señores socios  
De **SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CÍA LTDA**

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

*de productos terminados – casas – que deben contabilizar materia prima consumida, mano de obra directa y costos indirectos de fabricación.*

4. *La empresa **SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CÍA LTDA**, 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 77.09% del total de activos y el 85.15% 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, inventarios, propiedad, planta y equipo.*
  
5. *Durante el ejercicio 2009, y previo la celebración de Junta Extraordinaria de Socios de la empresa auditada, se negociaron las Inversiones que tenía la empresa **SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CÍA LTDA**, en la empresa **NERSALY S.A.**, la negociación se realizó a precios de mercado, tomando como base el Valor Patrimonial Proporcional. 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 la venta, se sujetaron a las disposiciones de la NEC N° 6 "REVELACIÓN DE PARTES RELACIONADAS", no produciéndose por tanto ningún beneficio económico a las partes involucradas, siendo los precios negociados los del mercado.*

A los señores socios  
De SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CÍA LTDA

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

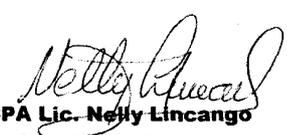
6. De conformidad con la Resolución N° 08.G.DSC.010, Registro Oficial 498 de 31 de diciembre de 2008 emitida por la Superintendencia de Compañías y complementada por la Resolución N° SC.DS.G.09.006, Registro Oficial Suplemento N° 94 de 23 de diciembre de 2009, la empresa SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CÍA LTDA, 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.
  
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 **SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CÍA LTDA**, 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 **SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CÍA LTDA**, 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**

<b>SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CIA LTDA</b>				
<b>BALANCE GENERAL</b>				
<b>Al 31 de diciembre de 2009 y 2008</b>				
<b>(Expresados en dólares de Norteamérica)</b>				
<b>ACTIVOS</b>	<b>Notas</b>	<b>USD</b>	<b>31 de diciembre de</b>	
			<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>				
Caja y Bancos	3		579.08	2,262.75
Clientes	4		749,692.27	322,261.98
(-) Provisión cuentas incobrables clientes	4		-269.97	-258.58
Empleados y contratistas	5		33,527.08	45,382.29
Otras Cuentas Cobrar	5		82,768.44	92,284.76
Inventarios	6		1,017,616.30	1,140,991.07
Pagos Anticipados	7		20,813.48	13,738.18
Otros activos corrientes			320.00	320.00
<b>Total Activo Corriente</b>			<b>1,905,046.68</b>	<b>1,616,982.45</b>
<b>PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO</b>				
Propiedad, Planta y Equipo	8		201,651.79	254,716.05
Depreciación Acumulada	8		-79,097.90	-93,891.58
<b>Total Propiedad, Planta y Equipo</b>			<b>122,553.89</b>	<b>160,824.47</b>
<b>OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES</b>				
Inversiones Permanentes	9		-	455,305.07
Cuentas por cobrar clientes no corrientes			1,139.17	5,038.87
<b>Total Otros Activos</b>			<b>1,139.17</b>	<b>460,343.94</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>USD</b>	<b>2,028,739.74</b>	<b>2,238,150.86</b>
Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros				
 <b>Ing. Juan Carlos Mariño O.</b> <b>Representante Legal</b>		 <b>CPA Lic. Nelly Lincango</b> <b>Contadora General</b> <b>Registro Nacional de CPA 28062</b>		

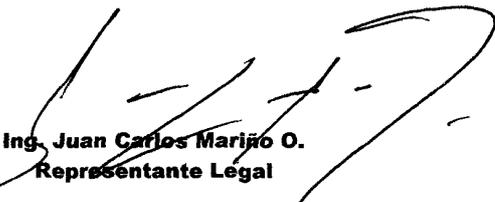
**SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CIA LTDA**  
**BALANCE GENERAL**  
**Al 31 de diciembre de 2009 y 2008**  
**(Expresados en dólares de Norteamérica)**

PASIVO	Notas	USD	31 de diciembre de	
			2009	2008
<b>PASIVO CORRIENTE</b>				
Proveedores	10		73,207.78	136,391.91
Instituciones Financieras	11		521,557.24	769,879.47
Otras cuentas por pagar corrientes	12		273,873.03	422,227.99
Instituciones Públicas	13		15,772.17	6,758.66
Impuesto a la renta compañía	14		-	12,193.71
15% Participación Utilidad Trabajadores	14		-	7,579.62
Cuentas por pagar socios	14		179,633.41	-
Empleados por pagar y Beneficios Sociales			4,030.73	3,286.66
<b>Total Pasivo Corriente</b>			<b>1,068,074.36</b>	<b>1,358,318.02</b>
<b>PASIVO DIFERIDO</b>				
Anticipo de clientes	15		768,529.98	563,396.25
<b>Total Pasivo Diferido</b>			<b>768,529.98</b>	<b>563,396.25</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>			<b>1,836,604.34</b>	<b>1,921,714.27</b>
<b>PATRIMONIO</b>				
Capital Social	16		60,250.00	60,250.00
Aportes Socios Futuras Capitalizaciones	16		-	-
Reserva Legal	16		9,037.87	7,500.00
Superávit Revaluación Inversiones	16		127,828.56	127,828.56
Utilidades Acumuladas	17		64,265.14	90,100.54
Pérdidas Acumuladas			-	-
Utilidad / Pérdida del Ejercicio	17		-69,246.17	30,757.49
<b>Total Patrimonio</b>			<b>192,135.40</b>	<b>316,436.59</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>USD</b>	<b>2,028,739.74</b>	<b>2,238,150.86</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**

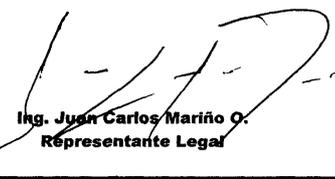
<b>SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CÍA LTDA</b>				
<b>BALANCE DE RESULTADOS</b>				
<b>Al 31 de diciembre de 2009 y 2008</b>				
<b>(Expresados en dólares de Norteamérica)</b>				
			<b>Año terminado el</b>	
			<b>31 de diciembre de</b>	
	<b>Notas</b>	<b>USD</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>INGRESOS</b>				
Ventas	18		756,557.76	1,420,490.92
Otros ingresos	18		4,095.59	202,049.60
<b>Total Ingresos</b>			<b>760,653.35</b>	<b>1,622,540.52</b>
<b>(-) COSTOS Y GASTOS</b>				
Costo de Ventas	19		-617,500.76	-1,367,809.07
Gastos de Administración	19		-212,398.76	-204,200.63
<b>Total Costos y Gastos</b>			<b>-829,899.52</b>	<b>-1,572,009.70</b>
<b>UTILIDAD/(PÉRDIDA) CONTABLE</b>			<b>-69,246.17</b>	<b>50,530.82</b>
Menos: 15% Participación Legal a los Trabajadores	19		-	-7,579.62
Menos: Impuesto a la Renta	19		-	-12,193.71
<b>UTILIDAD/(PÉRDIDA) NETA</b>			<b>-69,246.17</b>	<b>30,757.49</b>
Asignación Reserva Legal			-	-
<b>UTILIDAD/(PÉRDIDA) DEL EJERCICIO</b>		<b>USD</b>	<b>-69,246.17</b>	<b>30,757.49</b>
<p>Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-end;"> <div style="text-align: center;">  <p><b>Ing. Juan Carlos Mariño O.</b> Representante Legal</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p><b>CPA Lic. Nelly Lincango</b> Contadora General Registro Nacional de CPA 28062</p> </div> </div>				

**SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CIA LTDA****ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008

(Expresados en dólares de Norteamérica)

Detalle	Capital Social	Reserva Legal	Superavit Revaluación Inversiones	Utilidades Acumuladas	Utilidad / Pérdida del Ejercicio	Total Patrimonio
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2008</b>	<b>60,250.00</b>	<b>7,500.00</b>	<b>127,828.56</b>	<b>90,100.54</b>	<b>30,757.49</b>	<b>316,436.59</b>
Transferencia a reserva legal de utilidad del ejercicio 2008		1,537.87			-1,537.87	-
Transferencia a utilidades acumuladas de utilidad del ejercicio 2008				29,219.62	-29,219.62	-
Aplicación pago de obligaciones tributarias ejercicios anteriores				-55,055.02		-55,055.02
Pérdida neta del ejercicio 2009					-69,246.17	-69,246.17
Asignación Reserva Legal 2009		-			-	-
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2009</b>	<b>60,250.00</b>	<b>9,037.87</b>	<b>127,828.56</b>	<b>64,265.14</b>	<b>-69,246.17</b>	<b>192,135.40</b>



Ing. Juan Carlos Mariño O.  
Representante Legal

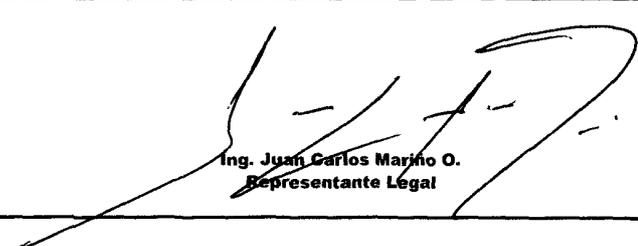


CPA Lic. Nelly Lincango  
Contadora General

Registro Nacional de CPA 28062

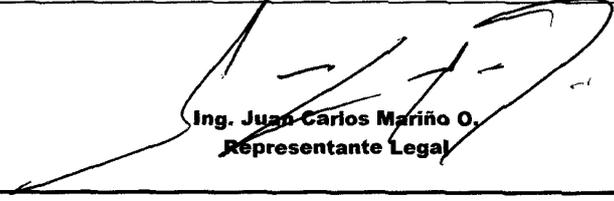
**SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CIA LTDA**  
**Estado de Flujo de Efectivo al 31 de diciembre de 2009 - 2008**  
**(Expresados en dólares de Norteamérica)**

FLUJO NETO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS	USD	Al 31 de diciembre de	
		2009	2008
Utilidad/(Pérdida) del Ejercicio		-69,246.17	30,757.49
<b>Ajustes para conciliar la utilidad neta con las partidas que no representan salidas de efectivo</b>			
Depreciación		26,857.37	26,836.28
(+) Pérdida en Inversiones Nersaly S.A. Método Participación NEC 20		-	855.86
<b>Efectivo antes de cambios en activos y pasivos corrientes</b>		<b>-42,388.80</b>	<b>58,449.63</b>
<b>Variaciones en activos corrientes y pasivos corrientes</b>			
Clientes		-427,430.29	-191,237.57
(-) Provisión cuentas incobrables		11.39	50.39
Empleados y contratistas		11,855.21	48,029.77
Otras Cuentas Cobrar		9,516.32	-92,284.76
Inventarios		123,374.77	599,268.17
Pagos Anticipados		-7,075.30	-6,943.84
Otros activos corrientes		-	1,185.04
Proveedores		-63,184.13	10,391.76
Instituciones Financieras		-248,322.23	89,523.60
Otras cuentas por pagar corrientes		-148,354.96	-191,994.91
Instituciones públicas		9,013.51	-3,821.06
Impuesto a la renta compañía		-12,193.71	2,361.64
15% Participación utilidad trabajadores		-7,579.62	-1,696.15
Cuentas por pagar socios		179,633.41	-
Empleados por pagar y beneficios sociales		744.07	3.02
Anticipo clientes		205,133.73	16,035.64
Otras cuentas por pagar LP		-	-363,945.98
<b>Efectivo neto en cambios netos en activos y pasivos corrientes</b>		<b>-374,857.83</b>	<b>-85,075.24</b>
<b>Efectivo neto provisto (usado) en actividades de Operación</b>		<b>-417,246.63</b>	<b>-26,625.61</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>			
Variación neta Propiedad, Planta y Equipo		53,064.26	2,026.64
Ajuste depreciación acumulada		-41,651.05	16,670.35
Inversiones Permanentes		455,305.07	-
Variación cuentas por cobrar clientes no corrientes		3,899.70	3,500.00
<b>Efectivo neto provisto (usado) en Actividades de Inversión</b>		<b>470,617.98</b>	<b>22,196.99</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>			
Aplicación de utilidades acumuladas en pago de obligaciones tributarias de ejercicios anteriores		-55,055.02	-
Aporte socios aumento de Capital		-	-
<b>Efectivo neto (usado) provisto por Actividades de Financiamiento</b>		<b>-55,055.02</b>	<b>-</b>
(Disminución) Aumento Neto del Efectivo		-1,683.67	-4,428.62
Efectivo al principio del Periodo		2,262.75	6,691.38
<b>SALDO DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<b>USD</b>	<b>579.08</b>	<b>2,262.75</b>

  
 Ing. Juan Carlos Marino O.  
 Representante Legal

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

<b>SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CÍA LTDA</b>				
<b>CONCILIACIÓN TRIBUTARIA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009</b>				
<b>(Expresados en dólares de Norteamérica)</b>				
			<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Utilidad/(Pérdida) Contable</b>			<b>-69,246.17</b>	<b>50,530.82</b>
(-) 15% Part. Utilidad Trabajadores			-	-7,579.62
(+) Gastos No Deducibles			40,700.43	4,967.77
(+) Gasto no deducible por pérdida en acciones			-	855.86
<b>Base Imponible</b>			<b>-28,545.74</b>	<b>48,774.83</b>
Impuesto a la Renta			-	12,193.71
(-) Anticipos Impuesto Renta			17,934.12	-13,738.18
(-) Retenciones en la fuente renta			1,334.89	-
<b>Impuesto a pagar</b>			<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Impuesto a favor</b>			<b>19,269.01</b>	<b>1,544.47</b>
<b>ANTICIPO A LA RENTA 2010</b>				
Total Patrimonio	192,135.40	0.2%	384.27	
Total Costos y Gastos	789,199.09	0.2%	1,578.40	
Total Ingresos Gravados	760,653.35	0.4%	3,042.61	
Total Activos (-) Cuentas x Cobrar	1,279,047.47	0.4%	5,116.19	
<b>Anticipo impuesto a la renta 2010</b>			<b>10,121.47</b>	
Retenciones fuente renta 2009			1,334.89	
<b>PAGOS ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA 2010</b>				
Hasta 20 julio 2010			4,393.29	
Hasta 20 septiembre 2010			4,393.29	
Hasta 20 abril 2011			1,334.89	
<b>Total anticipo pagado por 2010</b>			<b>10,121.47</b>	

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

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

**SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CÍA LTDA**

**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 Quito mediante Escritura Pública otorgada por el Dr. Sebastián Valdivieso Cueva, Notario 24 del cantón Quito, el 13 de junio de 2001, e inscrita en el Registro Mercantil el 14 de agosto de ese mismo año, la razón social fue SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CÍA LTDA, con un capital social de USD 5,000.00.

Mediante Escritura Pública otorgada en la ciudad de Quito, el 27 de enero de 2003, ante el Dr. Jaime Aillón Albán, Notario Cuarto del cantón Quito, se aumentó el capital social a USD 17,000.00. La inscripción en el Registro Mercantil se realizó el 03 de junio de 2003

En la actualidad y previo al trámite legal correspondiente, SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CÍA LTDA, registra un capital social pagado de USD 60,250.00

**Referencia:**

Escritura Pública, Notaría Vigésimo Cuarta, Fecha de Inscripción en el Registro Mercantil del cantón Quito, 03 de enero de 2008, Tomo 139, N° 022.

**1.2. Objeto Social**

El objeto social de la compañía es: "La construcción y planificación de inmuebles; Adquisición, arrendamiento, administración, etc. de toda clase de bienes muebles e inmuebles; Prestación de todo tipo de servicios técnicos de mantenimiento vinculados con la construcción de bienes inmuebles y muebles; Promoción y planificación de otras actividades comerciales que permita cumplir con los objetos antes mencionados, entre los principales."

**Referencia:**

Escritura Pública de constitución artículo dos. Inscripción Registro Mercantil: 14 de agosto de 2001.

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

### **2.1 Base de Presentación**

Las políticas de contabilidad que sigue 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 comercialización de bienes inmuebles se realiza mediante anticipos de clientes y a la entrega la cancelación total, sea con recursos propios o con financiamiento de los nuevos propietarios de las unidades habitacionales, por tanto la incobrabilidad se minimiza totalmente, por ello es que la empresa al 31 de diciembre de 2009 registra una provisión acumulada por USD 269.97

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

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, 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%
Equipos de Computación	33%	33%
Equipo de Oficina	10%	10%
Vehículos	20%	20%
Edificios	5%	5%
Maquinaria y Equipo	10%	10%
Otros activos fijos	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: decimotercero y decimocuarto sueldos, fondos de reserva, etc.

## 2.6 Participación Trabajadores

La empresa ha provisionado en los años que han generado utilidad contable el 15% por participación utilidad a trabajadores, de conformidad con el artículo 328, último inciso de la Constitución de la República del Ecuador 2008 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. En el presente ejercicio al determinar pérdida financiera, no se provisiona valor alguno.

## 2.7 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.

La administración de la empresa, no provisiona el impuesto a la renta en el presente ejercicio, por cuanto luego del proceso de la conciliación, se determina "pérdida tributaria", por tanto el impuesto a la renta causado es "cero".

La pérdida tributaria determinada en el presente ejercicio fiscal, debe amortizarse de conformidad con el artículo 11 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

## ANÁLISIS DE CUENTAS

### 3. Caja - Bancos

Se compone de:

Detalle	2009	2008
Caja General	80,00	500,00
Bancos	499,08	1.762,75
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>579,08</b>	<b>2.262,75</b>

La cuenta Bancos 2009, incluyen las cuentas de Banco Internacional USD 44,64; Banco General Rumiñahui, USD 429,46; Banco Procredit, USD 24,98

### 4. Clientes

Se refiere a:

Detalle	2009	2008
Cuentas por Cobrar Proyecto Brisston	612.583,47	-
Cuentas por Cobrar Proyecto Kleyton	92.027,30	322.261,88
Cuentas por Cobrar clientes facturación	4.910,71	-
Cuentas por Cobrar Bananlight	40.170,79	-
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>749.692,27</b>	<b>322.261,88</b>

Son clientes de los diferentes proyectos de vivienda que de acuerdo a los términos de la negociación, tienen valores pendientes de pago para con la empresa, los mismos que fluyen normalmente.

### 4. Provisión cuentas incobrables

Los movimientos son como siguen:

Detalle	2009	2008
Saldo Inicial	258,58	208,19
Provisiones	11,39	50,39
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>269,97</b>	<b>258,58</b>

La empresa aplica la provisión para cuentas incobrables de acuerdo al riesgo de incobrabilidad.

**5. Cuentas por Cobrar a Empleados, Contratistas e Inversionistas; otras cuentas por cobrar**

Se refiere a:

Cuentas por cobrar empleados, contratistas e Inversionistas:

**Empleados y contratistas**

Detalle	2009	2008
Cuentas por cobrar empleados	14.005,86	23.548,12
Cuentas por cobrar contratistas	19.521,22	21.834,17
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>33.527,08</b>	<b>45.382,29</b>

Son valores originados por préstamos a empleados de la empresa, y que se recuperan en los roles de pago dentro del próximo ejercicio. No existen riesgos de incobrabilidad de estos valores. También se incluyen valores entregados a contratistas para la ejecución de las obras de la construcción.

**Otras cuentas por cobrar**

Detalle	2009	2008
Anticipo proveedores	80.231,68	89.812,43
Otras cuentas por cobrar	2.536,76	2.472,33
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>82.768,44</b>	<b>92.284,76</b>

Son valores que corresponden a deudores de los proyectos de vivienda.

**6. Inventarios**

Se refiere a:

Detalle	2009	2008
Inventarios de materia prima	11.101,92	15.219,88
<u>Inventarios de producción en Proceso:</u>		
Proyectos Element, Briston, Kleyton y Paragón	-	1.125.771,19
Proyectos Element, Briston, Kleyton y Paragón	1.006.514,38	-
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>1.017.616,30</b>	<b>1.140.991,07</b>

La actividad de la empresa es construir casas en terrenos adquiridos para este fin y luego comercializadas a sus clientes. El proceso de construcción del inventario (casas), se sujeta a lo que dispone la NEC No 11, INVENTARIOS y las mismas se ajustan al Costo de Conversión, esto es, contabilizando el consumo de la materia prima, mano de obra directa y costos indirectos de fabricación. En otras palabras las casas son terminadas y luego comercializadas. La comercialización se perfecciona con la transferencia de dominio a través de la suscripción de la respectiva escritura y la emisión de la correspondiente factura con tarifa 0% del IVA.

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

Se refiere a:

Detalle	2009	2008
Anticipos de impuesto a la renta	17.934,12	13.738,18
Remanente anticipo impuesto a la renta ejercicio anterior	1.544,47	
Retenciones fuente renta ejercicio	1.334,89	-
Saldo al 31 de diciembre	20,813.48	13.738,18

Como en el ejercicio 2009, no causa impuesto a la renta por determinar una pérdida tributaria, el remanente del anticipo de impuesto a la renta por 2008, se puede compensar con el impuesto a la renta de la empresa hasta el ejercicio 2013, de conformidad con el artículo 41 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, vigente para ese ejercicio fiscal.

El anticipo mínimo de impuesto a la renta pagado y las retenciones en la fuente de renta por el ejercicio 2009, debe la empresa aplicar lo que dispone el artículo 41 de la Ley antes citada, vigente para el ejercicio fiscal 2009.

#### **8. Propiedad, Planta y Equipo**

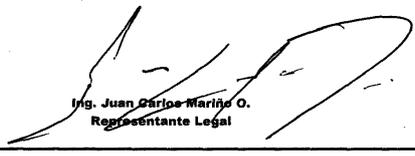
**(Ver Anexo adjunto)**

#### **9. Inversiones Permanentes**

**(Ver Anexo adjunto)**

**SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CIA LTDA**  
**Movimiento de Propiada, Planta y Equipo**  
**Al 31 de diciembre de 2009 y 2008**  
**(Expresados en dólares de Norteamérica)**

Detalle	Terrenos	Edificios	Muebles y enseres	Equipos de computació	Equipo de oficina	Vehiculos	Maquinaria y equipo	Otros activos	Total activos	Depreciación acumulada	Total neto
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2008</b>	<b>21,842.40</b>	<b>92,603.10</b>	<b>17,726.47</b>	<b>10,367.04</b>	<b>7,649.18</b>	<b>85,696.68</b>	<b>10,102.97</b>	<b>8,728.21</b>	<b>254,716.05</b>	<b>-93,891.58</b>	<b>160,824.47</b>
Adiciones											
Ventas/Bajas						-51,706.67	-1,357.59		-53,064.26	14,793.68	
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2009</b>	<b>21,842.40</b>	<b>92,603.10</b>	<b>17,726.47</b>	<b>10,367.04</b>	<b>7,649.18</b>	<b>33,990.01</b>	<b>8,745.38</b>	<b>8,728.21</b>	<b>201,651.79</b>	<b>-79,097.90</b>	<b>122,553.89</b>

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

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

<b>SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CÍA LTDA</b>		
<b>Inversiones Permanentes</b>		
<b>Al 31 de diciembre de 2009 - 2008</b>		
<b>(Expresados en dólares de Norteamérica)</b>		
<b>Detalle</b>	<b>Nersaly S.A.</b>	<b>Total Inversiones</b>
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2008</b>	<b>455,305.07</b>	<b>455,305.07</b>
(-) Venta durante 2009	-455,305.07	-455,305.07
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2009</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
 <p><b>Ing. Juan Carlos Mariño O.</b> Representante Legal</p>  <p><b>CPA Lic. Nelly Lincango</b> Contadora General Registro Nacional de CPA 28062</p>		

*f.*

La empresa Sunshine Home Constructora Cía. Ltda., vendió las inversiones que poseía en la empresa Nersaly S.A., durante el ejercicio financiero 2009. La venta se produjo previa la aprobación de los socios mediante Acta de Junta Extraordinaria de 15 de octubre de 2009.

**10. Proveedores**

Se refieren a:

Detalle	2009	2008
Proveedores	73.207,78	136.391,91
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>73.207,78</b>	<b>136.391,91</b>

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

**11. Instituciones Financieras**

Se refiere a:

Detalle	2009	2008
Produbanco	-	41.800,00
Banco Internacional	102.500,00	140.681,39
Banco General Rumiñahui	225.000,00	343.445,68
Banco Procredit	192.716,76	243.952,40
Hispana de Seguros	1.340,48	-
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>521.557,24</b>	<b>769.879,47</b>

Son financiamientos con el sistema financiero nacional que han sido contratados y que se refieren al giro del negocio. Se encuentran debidamente documentados en el otorgamiento de los créditos.

**12. Otras cuentas por pagar corrientes**

Son préstamos a corto plazo a mutuo con personas naturales y jurídicas que no pertenecen al sistema financiero nacional, permiten a la empresa tener los suficientes recursos económicos para cumplir con su objeto social y cumplir con los futuros clientes en la construcción en la entrega de casas terminadas.

Los valores entregados a la empresa por parte de terceras personas, se fundamentan básicamente en la confianza y seriedad de la empresa y el retorno de los mismos se encuentran debidamente garantizados con los documentos de soporte y con los activos de la compañía.

Detalle	2009	2008
Proveedores	273.873,03	422.227,99
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>273.873,03</b>	<b>422.227,99</b>

Las garantías otorgadas por la empresa son letras de cambio a favor de los prestamistas a más de los contratos de "préstamos a mutuo" celebrados entre las partes, de conformidad con el Código Civil.

### 13. Instituciones Públicas

Corresponde a:

Detalle	2009	2008
IESS por pagar	2.225,36	2.595,68
Retención fuente renta por pagar	1.382,38	1.217,43
Retención fuente IVA por pagar	2.847,98	2.945,55
IVA ventas por pagar	9.316,45	
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>15.772,17</b>	<b>6.758,66</b>

Son obligaciones de corto plazo con instituciones públicas como el SRI y el IESS; se liquidarán con las declaraciones mensuales.

### 14. Impuesto a la Renta Compañía y 15% participación Utilidad Trabajadores

Está compuesto por:

#### Impuesto a la renta compañía

Detalle	2009	2008
Impuesto Renta Compañía	-	12.193,71
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>-</b>	<b>12.193,71</b>

La empresa durante el período 2009 obtuvo pérdida contable por USD 69.246,17, la misma que luego del proceso de la conciliación tributaria, determina una pérdida tributaria por USD 28.545,74, por tanto el impuesto a la renta por el presente ejercicio fiscal es "cero". En aplicación del artículo 11 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, al empresa tiene el beneficio tributario para amortizar con las bases imponibles de hasta los próximos cinco años, es decir hasta 2014.

**15% Participación Utilidad Trabajadores**

Detalle	2009	2008
15% Participación Utilidad Trabajadores	0,00	7.579,62
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>0,00</b>	<b>7.579,62</b>

Por el período 2009, no se provisiona el 15% de Participación utilidad a trabajadores, según el artículo 97 del Código del Trabajo, por cuanto la empresa determina una pérdida contable de USD 69,246.17.

Detalle	2009	2008
Cuentas por pagar socios	179.633,41	-
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>179.633,41</b>	<b>-</b>

Son valores que los señores socios de la compañía han prestado para continuar con los programas habitacionales.

**15. Pasivo Diferido: Anticipo de Clientes**

Está formado por:

Detalle	2009	2008
Proyecto Briston	173.464,74	102.131,27
Proyecto Kleyton	14.226,46	-
Proyecto Paragón	494.641,86	443.094,27
Proyecto Element	86.196,92	18.170,71
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>768.529,98</b>	<b>563.396,25</b>

Por ser una actividad especial la construcción de casas, los clientes con la finalidad de asegurar su unidad de vivienda entregan valores anticipados que permiten a la empresa construir dentro de los presupuestos de tiempo, los diferentes programas habitacionales.

El dinero recibido se contabiliza como un Pasivo Diferido y el reconocimiento del ingreso se efectuará cuando se perfeccione la compraventa de los bienes inmuebles, acto que culmina con la elaboración de la escritura de transferencia de dominio y su inscripción en el Registro de la Propiedad y para cumplir con la parte tributaria, se emiten las facturas respectivas. Todos los abonos se encuentran debidamente documentados a favor de los clientes.

#### **16. Capital Social y reservas**

Se compone de:

<b>Detalle</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Capital social	60.250,00	60.250,00
Reserva legal	9.037,87	7.500,00
Superávit Revaluación Inversiones	127.828,56	127.828,56
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>197.116,43</b>	<b>195.578,56</b>

#### **Capital social**

El capital social es el mismo que el del ejercicio financiero 2008.

#### **Reserva Legal**

Al determinar pérdida financiera por el ejercicio 2009, no se asigna la reserva legal por el ejercicio 2009.

#### **Superávit por Revaluación de Inversiones**

No hubo cambios durante el período 2009, con respecto al 2008.

## 17. Utilidades acumuladas y utilidad del ejercicio

Se compone de:

Detalle	2009	2008
Saldo inicial utilidades acumuladas		133,337.28
Transferencia a capital social		-43.236,73
<b>Utilidades acumuladas al 31 diciembre 2008</b>		90.100,54
Utilidades del ejercicio 2008		30,757,49
<b>Saldo al 31 de diciembre 2008 utilidades acumuladas y del ejercicio</b>		<b>120.858,03</b>
<b>Saldo inicial utilidades acumuladas</b>	<b>90.100,54</b>	
Transferencia de utilidades ejercicio 2008	30.757,49	
Transferencia a reserva legal de utilidades del ejercicio 2008	-1.538,87	
Pérdida del ejercicio 2009	-69.246.17	
(-) Aplicación de utilidades acumuladas para el pago de obligaciones tributarias de ejercicios anteriores	-55.055,02	
<b>Utilidades acumuladas al 31 diciembre 2009</b>	<b>64.265,14</b>	
<b>Pérdida del ejercicio 2009</b>	<b>-69.246,17</b>	

La aplicación de utilidades acumuladas para el pago de obligaciones tributarias de ejercicios financieros anteriores, está debidamente autorizada por Junta Extraordinaria de socios.

## 18. Ingresos

La Compañía al 31 de diciembre, tuvo ingresos por los siguientes conceptos:

Detalle	2009	2008
Ventas casas	679.327,76	1.420.490,92
Otros ingresos	81.325,59	202.049,60
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>760.653,35</b>	<b>1.622.540,52</b>

Los ingresos están debidamente respaldados por los comprobantes de venta según el artículo 16, literal d) del Reglamento de Comprobantes de Venta y Retención en la Fuente y las escrituras de transferencia de dominio en el caso de las casas.

Los ingresos totales tuvieron un decremento significativo del 46.88% con respecto al ejercicio financiero 2008.

**19. Costo de Ventas y Gastos Administrativos**

En estos rubros constan los costos de las casas terminadas y los gastos administrativos incurridos en el presente ejercicio

<b>Detalle</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Costo de Ventas	617.500,76	1.367.809,07
Gastos de Administración	212.398,76	204.200,63
15% Participación utilidad trabajadores	-	7.579,62
Impuesto a la renta	-	12.193,71
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>829.899,52</b>	<b>1.591.783,03</b>

Los costos y gastos del presente ejercicio financiero, experimentaron un decremento del 52.14% con respecto al ejercicio 2008.

