

A los señores socios
De **SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CIA. LTDA.**

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

SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CIA. 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 CIA. 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 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

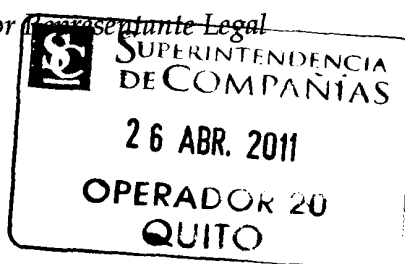
Atentamente,

W. Armando Lituma D.

RNAE - SC N° 0477

Registro Nacional CPA N° 25978

RUC N° 1400119762001



A los señores socios
De **SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CIA. LTDA.**

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

SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CIA. LTDA.

Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2010
Informe de los auditores independientes



[Handwritten signature]

A los señores socios
De SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CIA. LTDA.

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

DICTAMEN DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES

A los señores socios de

SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CIA. LTDA.

Responsabilidad de la empresa por los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros de la empresa **SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CIA. LTDA.**, 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 producción en proceso 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 **SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CIA. 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, préstamos bancarios, préstamos a mutuo con terceros y préstamos socios, que representan el 91.66% del total de activos y el 95.77% 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. SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CIA. LTDA., 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 Socios será remitida a la



A los señores socios
De **SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CIA. LTDA.**

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

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 **SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CIA. LTDA.**, 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 señores socios de **SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CIA. LTDA.**, y de los organismos de control y no debe utilizarse para ningún otro propósito

Quito DM, marzo 21 de 2011



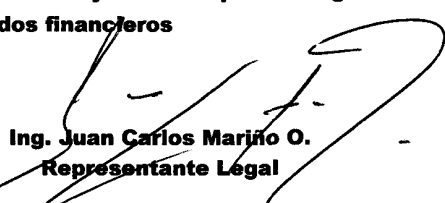
W. Armando Lituma D.

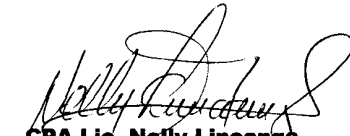
**Registro de Auditores Externos de la
Superintendencia de Compañías N° 0477
Registro Nacional CPA N° 25978
RUC N° 1400119762001**

SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CÍA LTDA**BALANCE GENERAL****Al 31 de diciembre de 2010 y 2009****(Expresados en dólares de Norteamérica)**

ACTIVO	Notas	USD	31 de diciembre de	
			2010	2009
ACTIVO CORRIENTE				
Caja y Bancos	3		1,944.06	579.08
Clientes	4		328,845.65	749,692.27
(-) Estimación cuentas incobrables	4		-281.36	-269.97
Empleados y contratistas	5		22,704.75	33,527.08
Otras Cuentas Cobrar	5		-	82,768.44
Inventarios	6		1,410,111.47	1,017,616.30
Pagos Anticipados	7		29,052.72	20,813.48
Otros activos corrientes			1,459.17	320.00
Total Activo Corriente			1,793,836.46	1,905,046.68
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO				
Propiedad, Planta y Equipo	8		84,519.96	201,651.79
Depreciación Acumulada	8		-72,896.63	-79,097.90
Total Propiedad, Planta y Equipo			11,623.33	122,553.89
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES				
Cuentas por cobrar clientes no corrientes			-	1,139.17
Total Otros Activos			-	1,139.17
TOTAL ACTIVOS			1,805,459.79	2,028,739.74

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

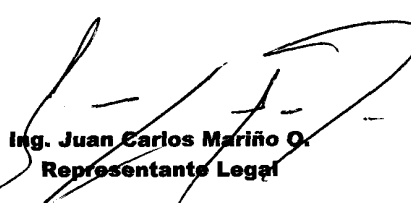

Ing. Juan Carlos Marino O.
Representante Legal

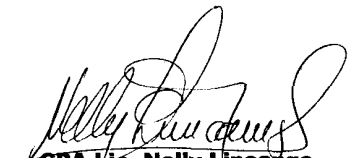

CPA Lic. Nelly Lincango
Contadora General
Registro Nacional de CPA 28062

SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CIA LTDA
BALANCE GENERAL
Al 31 de diciembre de 2010 y 2009
(Expresados en dólares de Norteamérica)

	Notas	USD	31 de diciembre de	
			2010	2009
PASIVO				
PASIVO CORRIENTE				
Proveedores	9		50,962.79	73,207.78
Instituciones Financieras	10		235,520.48	521,557.24
Otras cuentas por pagar corrientes	11		391,302.99	273,873.03
Instituciones Públicas	12		12,574.45	15,772.17
Impuesto a la renta compañía	12		9,574.13	-
15% Participación Utilidad Trabajadores			-	-
Cuentas por pagar socios	13		104,431.35	179,633.41
Empleados por pagar y Beneficios Sociales			-	4,030.73
Total Pasivo Corriente			804,366.19	1,068,074.36
PASIVO DIFERIDO				
Anticipo de clientes	14		923,571.75	768,529.98
Total Pasivo Diferido			923,571.75	768,529.98
TOTAL PASIVO			1,727,937.94	1,836,604.34
PATRIMONIO				
Capital Social	15		60,250.00	60,250.00
Reserva Legal	15		9,037.87	9,037.87
Superávit Revaluación Inversiones	15		-	127,828.56
Superávit por Valuación	15		127,828.56	-
Utilidades Acumuladas	16		50,180.73	64,265.14
Pérdidas Acumuladas			-69,246.17	-
Utilidad / Pérdida del Ejercicio	16		-100,529.14	-69,246.17
Total Patrimonio			77,521.85	192,135.40
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO			1,805,459.79	2,028,739.74

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

SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CÍA LTDA**BALANCE DE RESULTADOS****Al 31 de diciembre de 2010 y 2009****(Expresados en dólares de Norteamérica)****Año terminado el
31 de diciembre de**

	Notas	USD	2010	2009
INGRESOS				
Ventas	17		-	756,557.76
Otros ingresos	17		35,604.11	4,095.59
Total Ingresos			35,604.11	760,653.35
(-) COSTOS Y GASTOS				
Costo de Ventas	18		-	-617,500.76
Gastos de Administración	18		-126,559.12	-212,398.76
Total Costos y Gastos			-126,559.12	-829,899.52
UTILIDAD/(PÉRDIDA) CONTABLE			-90,955.01	-69,246.17
Menos: 15% Participación Legal a los Trabajadores	18		-	-
Menos: Impuesto a la Renta	18		-9,574.13	-
UTILIDAD/(PÉRDIDA) NETA			-100,529.14	-69,246.17
Asignación Reserva Legal			-	-
UTILIDAD/(PÉRDIDA) DEL EJERCICIO			-100,529.14	-69,246.17

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


Ing. Juan Carlos Mariño O.
Representante Legal

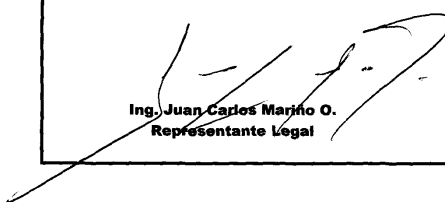

CPA Lic. Nelly Lincango
Contadora General
Registro Nacional de CPA 28062

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

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009

(Expresados en dólares de Norteamérica)

Detalle	Capital Social	Reserva Legal	Superávit Revaluación Inversiones	Superávit por Valuación	Pérdidas Acumuladas	Utilidades Acumuladas	Utilidad / Pérdida del Ejercicio	Total Patrimonio
Saldo al 31 de Diciembre de 2009	60,250.00	9,037.87	127,828.56	-	-	64,265.14	-69,246.17	192,135.40
Transferencia a pérdidas acumuladas					-69,246.17		69,246.17	-
Aplicación pago de obligaciones tributarias ejercicios anteriores						-14,084.41		-14,084.41
Transferencia a Superávit por Valuación			-127,828.56	127,828.56				
Pérdida neta del ejercicio 2010							-100,529.14	-100,529.14
Saldo al 31 de Diciembre de 2010	60,250.00	9,037.87	-	127,828.56	-69,246.17	50,180.73	-100,529.14	77,521.85



Ing. Juan Carlos Marino O.
Representante Legal



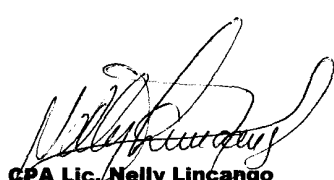
CPA Lic. Nelly Lincango
Contadora General
Registro Nacional de CPA 28062

SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CÍA LTDA**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO****Al 31 de diciembre de 2010 - 2009****(Expresados en dólares de Norteamérica)**

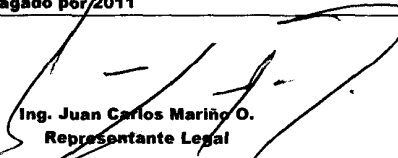
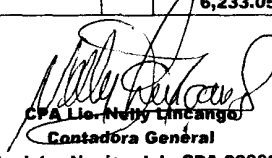
		Al 31 de diciembre de	
FLUJO NETO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS	USD	2010	2009
Utilidad/(Pérdida) del Ejercicio		-100,529.14	-69,246.17
Ajustes para conciliar la utilidad neta con las partidas que no representan salidas de efectivo			
Depreciación		13,602.73	26,857.37
Utilidad en venta de activos fijos		-35,604.11	-
Efectivo antes de cambios en activos y pasivos corrientes		-122,530.52	-42,388.80
Variaciones en activos corrientes y pasivos corrientes			
Clientes		420,846.62	-427,430.29
(-) Provisión cuentas incobrables		11.39	11.39
Empleados y contratistas		10,822.33	11,855.21
Otras Cuentas Cobrar		82,768.44	9,516.32
Inventarios		-392,495.17	123,374.77
Pagos Anticipados		-8,239.24	-7,075.30
Otros activos corrientes		-1,139.17	-
Proveedores		-22,244.99	-63,184.13
Instituciones Financieras		-286,036.76	-248,322.23
Otras cuentas por pagar corrientes		117,429.96	-148,354.96
Instituciones públicas		-3,197.72	9,013.51
Impuesto a la renta compañía		9,574.13	-12,193.71
15% Participación utilidad trabajadores		-	-7,579.62
Cuentas por pagar socios		-75,202.06	179,633.41
Empleados por pagar y beneficios sociales		-4,030.73	744.07
Anticipo clientes		155,041.77	205,133.73
Efectivo neto en cambios netos en activos y pasivos corrientes		3,908.80	-374,857.83
Efectivo neto provisto (usado) en actividades de Operación		-118,621.72	-417,246.63
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Variación neta Propiedad, Planta y Equipo		117,131.83	53,064.26
(+) Utilidad en venta de activos fijos		35,604.11	-
Ajuste depreciación acumulada		-19,804.00	-41,651.05
Inversiones Permanentes		-	455,305.07
Variación cuentas por cobrar clientes no corrientes		1,139.17	3,899.70
Efectivo neto provisto (usado) en Actividades de Inversión		134,071.11	470,617.98
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Aplicación de utilidades acumuladas en pago de obligaciones tributarias de ejercicios anteriores		-14,084.41	-55,055.02
Efectivo neto (usado) provisto por Actividades de Financiamiento		-14,084.41	-55,055.02
(Disminución) Aumento Neto del Efectivo		1,364.98	-1,683.67
Efectivo al principio del Período		579.08	2,262.75
SALDO DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO		1,944.06	579.08



Ing. Juan Carlos Mariño O.
Representante Legal



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

SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CIA LTDA			
CONCILIACIÓN TRIBUTARIA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010			
(Expresados en dólares de Norteamérica)			2010
Utilidad/(Pérdida) Contable			-100,529.14
(-) 15% Part. Utilidad Trabajadores			-
(+) Gastos No Deducibles:			9,040.81
Gastos sin soporte	9,040.81		
Base Imponible			-91,488.33
Impuesto a la Renta			-
Anticipo determinado en declaración impuesto renta 2009 aplicable en 2010			9,574.13
Impuesto a la renta causado 2010			9,574.13
(-) Anticipos Impuesto Renta pagados 2010			8,239.23
(-) Saldo anticipo impuesto renta 2008			1,544.47
(-) Saldo anticipo impuesto renta 2009			17,934.12
(-) Saldo retenciones fuente renta 2009			1,334.89
(-) Retenciones fuente renta 2010			-
Pago en exceso 2010			19,478.58
ANTICIPO A LA RENTA 2011			
Total Patrimonio	77,521.85	0.2%	155.04
Total Costos y Gastos	117,518.31	0.2%	235.04
Total Ingresos Gravados	35,604.11	0.4%	142.42
Total Activos (-) Cuentas x Cobrar	1,425,138.03	0.4%	5,700.55
Anticipo impuesto a la renta 2011			6,233.05
Retenciones fuente renta 2010			-
PAGOS ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA 2011			
Hasta 26 julio 2011			3,116.52
Hasta 26 septiembre 2011			3,116.52
Hasta 26 abril 2012 conjuntamente con declaración renta 2011			-
Total anticipo pagado por 2011			6,233.05
 Ing. Juan Carlos Mariño O. Representante Legal  CPA Lio. Nery Lincango Contadora General Registro Nacional de CPA 28062			

SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CÍA LTDA
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 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

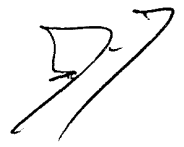
2.1 Base de Presentación

Las políticas de contabilidad que 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 SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CIA. LTDA., 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 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.

2.4 Estimación para Cuentas Incobrables

En aplicación de la NEC N° 4 CONTINGENCIAS Y SUCESOS QUE OCURREN DESPUÉS DE LA FECHA DEL BALANCE, párrafo 8 y siguientes, la empresa procede a determinar una estimación para cuentas incobrables, considerando que existen clientes que no cancelan sus obligaciones dentro de los plazos acordados.

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 la empresa al 31 de diciembre de 2010 registra una estimación acumulada por USD 281,36

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.

2.5 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	Porcentajes	
	2009	2008
Muebles y Enseres	10%	10%
Equipos de Computación	33%	33%
Edificios	5%	5%
Equipo de Oficina	10%	10%
Vehículos	20%	20%
Maquinaria y Equipo	10%	10%
Otros activos fijos	10%	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.

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.

2.6 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 decimo cuarto sueldos, fondos de reserva, 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.

2.7 Participación Utilidad 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

...

77

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) “...”

2.8. 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, SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CÍA. LTDA., 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 por impuesto 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 en el presente caso es el valor del anticipo de impuesto a la renta..

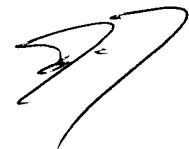
2.9 Implementación de NIIF-NIC

SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CÍA. LTDA., 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, SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CÍA. LTDA., 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.

2.10 PÉRDIDAS CONTABLES

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

Ejercicio 2009:	69,246.17
Ejercicio 2010:	100,529.14
Total pérdidas contables:	169,775.31

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 Socios debería aprobar la absorción de las pérdidas contables con la Reserva por Valuación que a la misma fecha es de USD 127,828.56

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”.



3. Caja - Bancos

Se compone de:

Detalle	2010	2009
Caja General	80,00	80,00
Bancos	1.864,06	499.08
Saldo al 31 de diciembre	1.944,06	579.08

La cuenta Bancos 2010, incluyen las cuentas de Banco Internacional USD 193,86; Banco General Rumiñahui, USD 7,24; Banco Procredit, USD 1,66; Produbanco USD 1.661,30

Oportunamente se realizan los arqueos de caja y las conciliaciones bancarias respectivas.

4. Clientes

Se refiere a:

Detalle	2010	2009
Cuentas por Cobrar Proyecto Brisston	46.200,00	612.583,47
Cuentas por Cobrar Proyecto Kleyton	55.122,30	92.027,30
Cuentas por Cobrar clientes facturación	15.910,71	4.910,71
Anticipo a Proveedores	126.682,80	80.231,68
otras cuentas por cobrar	2.536,76	2.536,76
Cuentas por cobrar Nersaly S.A.	82.393,08	-
Cuentas por Cobrar Bananlight	-	40.170,79
Saldo al 31 de diciembre	328.845,65	832.460,71

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. Estimación cuentas incobrables

Los movimientos son como siguen:

Detalle	2010	2009
Saldo Inicial	269,97	258,58
Provisiones	11,39	11,39
Saldo al 31 de diciembre	281,36	269,97

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

5. Cuentas por Cobrar a Empleados, Contratistas e Inversionistas

Se refiere a:

Cuentas por cobrar empleados, contratistas e Inversionistas:

Empleados y contratistas

Detalle	2010	2009
Cuentas por cobrar empleados	9.083,53	14.005,86
Cuentas por cobrar contratistas	13.621,22	19.521,22
Saldo al 31 de diciembre	22.704,75	33.527,08

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.

6. Inventarios

Se refieren a:

Detalle	2010	2009
Inventarios de materia prima	9,658.73	11,101.92
<u>Inventarios de producción en proceso:</u>		
Proyecto Element	9,484.21	9,484.21
Proyecto Brisston	589,806.44	338,664.09
Proyecto Kleyton	37,500.00	37,500.00
Proyecto Paragón	763,662.09	620,866.09
Total inventarios de producción en proceso	1,400,452.74	1,006,514.39
Saldo al 31 de diciembre	1,410,111.47	1,017,616.31

La actividad de la empresa es construir unidades habitacionales 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 unidades habitacionales 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	2010	2009
Anticipos de impuesto a la renta 2010 / 2009	8.239,24	17.934,12
Saldo anticipo impuesto a la renta 2008	1.544,47	1.544,47
Saldo anticipo impuesto a la renta 2009	17.934,12	-
Saldo retenciones fuente renta 2009	1.334,89	-
Retenciones fuente renta ejercicio 2010 / 2009	-	1.334,89
Saldo al 31 de diciembre	29,052.72	20,813.48

Como en el ejercicio 2010 y 2009, no causa impuesto a la renta por determinar una pérdida tributaria, el saldo del anticipo de impuesto a la renta por 2008, se puede compensar con el impuesto a la renta de la empresa hasta el ejercicio fiscal 2013, el saldo del anticipo de impuesto a la renta por 2009, se puede compensar con el impuesto a la renta de la compañía hasta el ejercicio fiscal 2014 y el saldo de las retenciones en la fuente de impuesto a la renta por 2009, se puede compensar o solicitar devolución como pago indebido hasta el ejercicio fiscal 2012, considerando la fecha declaración de impuesto a la renta 2009 y proyectando tres años.

El anticipo de impuesto a la renta por 2010 pagado por la empresa se debe aplicar según lo que dispone el artículo 41 de la Ley antes citada, vigente para el ejercicio fiscal 2010.

8. Propiedad, Planta y Equipo

(Ver Anexo adjunto)

9. Proveedores

Se refieren a:

Detalle	2010	2009
Proveedores	50.962,79	73.207,78
Saldo al 31 de diciembre	50.962,79	73.207,78

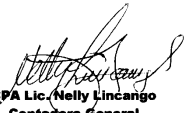
Son deudas de corto plazo de proveedores de materiales de la construcción y que forman parte del capital de trabajo neto y que se relacionan directamente con el giro del negocio



SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CÍA LTDA
Movimiento de Propieda, Planta y Equipo
Al 31 de diciembre de 2010 y 2009
(Expresados en dólares de Norteamérica)

Detalle	Terrenos	Edificios	Muebles y enseres	Equipos de computación	Equipo de oficina	Vehiculos	Maquinaria y equipo	Otros activos	Total Activos	Depreciación acumulada	Total neto
Saldo al 31 de Diciembre de 2009	21,842.40	92,603.10	17,726.47	10,367.04	7,649.18	33,990.01	8,745.38	8,728.21	201,651.79	-79,097.90	122,553.89
Adiciones											
Ventas/Bajas	-21,842.40	-92,603.10			-2,686.32	-0.01			-117,131.83		
Saldo al 31 de Diciembre de 2010	-	-	17,726.47	10,367.04	4,962.86	33,990.00	8,745.38	8,728.21	84,519.96	-72,896.63	11,623.33


Ing. Juan Carlos Marino O.
Representante Legal


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

10. Instituciones Financieras

Se refiere a:

Detalle	2010	2009
Banco Internacional	102.500,00	102.500,00
Banco General Rumiñahui	34.815,00	225.000,00
Banco Procredit	98.205,48	192.716,76
Hispana de Seguros	0,00	1.340,48
Saldo al 31 de diciembre	235.520,48	521.557,24

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.

El movimiento del préstamo del Banco Internacional, es como sigue:

31/12/2009	CD	1	SALDO INICIAL	-	102.500,00	102.500,00
30/06/2010	CD	6000200	REG. APERTURA NUEVA OP 080301568 BCO. INTERNACIONAL	-	102.500,00	205.000,00
30/06/2010	CD	6000201	REG. PGO. OP 080301490 BCO. INTERNACIONAL	102.500,00	-	102.500,00
29/10/2010	CD	10000276	REG. APERTURA NUEVA OP 080301631 BCO INTERNACIONAL	-	102.500,00	205.000,00
29/10/2010	CD	10000277	REG. PGO. OP 080301568 BCO. INTERNACIONAL	102.500,00	-	102.500,00

El movimiento del préstamo del Banco Procredit, es como se detalla a continuación:

31/12/2009	CD	1	SALDO INICIAL	-	192.716,76	192.716,76
20/05/2010	CD	5000235	REG.PGO. OP 1903607921 PROCREDIT CAPITAL	8.018,34	-	184.698,42
21/05/2010	CD	5000236	REG.PGO. OP 1903607921 PROCREDIT CAPITAL	7.000,00	-	177.698,42
31/05/2010	CD	5000243	REG. PGO. CAPITAL E INTERES PROCREDIT	1.625,94	-	176.072,48
12/08/2010	CD	8000187	REG. ABONO OP 1903607921 BCO. PROCREDIT	41.980,46	-	134.092,02
31/08/2010	CD	8000218	REG. ABONO CUOTA 2/3 PRST. PROCREDIT	8.000,00	-	126.092,02
31/08/2010	CD	8000219	REG. ABONO CUOTA 2/3 PRST. PROCREDIT	1.000,00	-	125.092,02
31/08/2010	CD	8000220	REG. PGO. CUOTA 2/3 PRST. PROCREDIT	13.500,00	-	111.592,02
31/08/2010	CD	8000221	REG. PGO. CUOTA 2/3 PRST. PROCREDIT	4.798,93	-	106.793,09
31/08/2010	CD	8000230	REG. PGO. CUOTA 2/3 PRST. PROCREDIT	1.000,00	-	105.793,09
31/08/2010	CD	8000231	REG. PGO. CUOTA 2/3 PRST. PROCREDIT	2.988,06	-	102.805,03
09/12/2010	CD	12000446	REG. ABONO OP PROCREDIT CAP. E INTERES	4.599,55	-	98.205,48

El movimiento del préstamo del Banco General Rumiñahui (BGR), es como sigue a continuación:

31/12/2009	CD	1	CIERRE DEL EJERCICIO AL 31_DIC_2.009	-	225.000,00	225.000,00
10/01/2010	CD	1000300	REG. PRESTAMO PGO. OP 32996700 BGR	150.000,00	-	75.000,00
25/05/2010	CD	5000232	REG. ABONO OP 32996700 BANCO GENER AL RUMIÑAHUI E INTERESES	5.551,51	-	69.448,49
26/05/2010	CD	5000233	REG. ABONO OP 32996700 BANCO GENER AL RUMIÑAHUI E INTERESES	7.980,35	-	61.468,14
01/06/2010	CD	6000144	REG. LIQ. SALDO OP 32996700 BANCO GR E INTERES	61.468,14	-	-
01/06/2010	CD	6000146	REG. NUEVA OP 34527200 BANCO BGR 60000	-	60.000,00	60.000,00
15/06/2010	CD	6000197	REG. ABONO OP 034527200 BGR 5444	5.181,97	-	54.818,03
15/07/2010	CD	7000194	REG. ABONO OP BGR AL 15/7	4.930,99	-	49.887,04
12/08/2010	CD	8000189	REG. ABONO OP 34527200 BGR	5.008,26	-	44.878,78
14/09/2010	CD	9000196	REG. ABONO OPERACION BGR	4.982,01	-	39.896,77
13/10/2010	CD	10000237	REG. ABONO OP BGR CAPITAL E INTERES	5.083,08	-	34.813,69
29/10/2010	CD	10000285	REG. PGO. OP 34527200 BANCO GENERAL RUMIÑAHUI	34.813,69	-	-
29/10/2010	CD	10000286	REG. NUEVA OP 36097100 BCO. GENERAL RUMIÑAHUI	-	34.815,00	34.815,00

11. 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	2010	2009
Otras cuentas por pagar corrientes	391.302,99	273.873,03
Saldo al 31 de diciembre	391.302,99	273.873,03

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.

12. Instituciones Públicas

Corresponde a:

Detalle	2010	2009
IESS por pagar	4.077,73	2.225,36
Retención fuente renta por pagar	2.493,20	1.382,38
Retención fuente IVA por pagar	6.003,52	2.847,98
IVA ventas por Pagar	-	9.316,45
Saldo al 31 de diciembre	12.574,45	15.772,17

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

13. Cuentas por pagar socios

Detalle	2010	2009
Cuentas por pagar socios	104.431,35	179.633,41
Saldo al 31 de diciembre	104.431,35	179.633,41

Son valores que los señores socios de la compañía han prestado para continuar con los programas de unidades habitacionales. Estos se encuentran debidamente respaldados con los documentos respectivos.

14. Pasivo Diferido: Anticipo de Clientes

Está formado por:

Detalle	2010	2009
Proyecto Briston	282.259,22	173.464,74
Proyecto Kleyton	14.226,46	14.226,46
Proyecto Paragón	557.781,07	494.641,86
Proyecto Element	69.305,00	86.196,92
Saldo al 31 de diciembre	923.571,75	768.529,98

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.

Las cuotas recibidas se contabilizan 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 las 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. El nombre de los clientes se encuentran debidamente registrados en los archivos de la empresa y no se publican por su propia seguridad.



Los anticipos de clientes de los distintos proyectos, comparados con el total de activos y respecto de su propio inventario en proceso, representan:

Concepto	Anticipo Clientes	Total activo	% sobre total activo	Inventario en proceso	% sobre inventario en proceso
Proyecto Brisston	282,259.22		15.63%	589,806.44	47.86%
Proyecto Paragon	557,781.07		30.89%	763,662.09	73.04%
Proyecto Element	69,305.00		3.84%	9,484.21	730.74%
Proyecto Kleyton	14,226.46		0.79%	37,500.00	37.94%
Total	923,571.75	1,805,459.79	51.15%	1,400,452.74	

La administración de la empresa, se encuentra realizando el mayor de los esfuerzos con la finalidad de cumplir con el cronograma de construcción y entrega de las unidades habitacionales a los clientes, en los plazos previstos originalmente o los acordados con los clientes posteriormente.

15. Capital Social y reservas

Se compone de:

Detalle	2010	2009
Capital social	60.250,00	60.250,00
Reserva legal	9.037,87	9.037,87
Superávit por valuación	127.828,56	127.828,56
Saldo al 31 de diciembre	197.116,43	197.116,43

Capital social

El capital social es el mismo que el del ejercicio financiero 2009 es decir por USD 60.250,00.

Reserva Legal

Al determinar pérdida financiera por el ejercicio 2010, no se asigna la reserva legal, por tanto el valor sigue siendo de USD 9.037,87

Superávit por Valuación

La empresa SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CÍA. LTDA., fue accionista de la compañía NERSALY S. A., sin embargo y en vista que las mismas fueron negociadas a personas naturales y con la finalidad de homogenizar la terminología contable y la de la Superintendencia de Compañías, se ha creado la cuenta Superávit por Valuación a donde se ha transferido el valor que inicialmente estaba en la cuenta "Superávit por Revaluaciones de Inversiones". Su aplicación se regirá por las disposiciones que emita la Superintendencia de Compañías.

16. Utilidades, Pérdidas acumuladas y pérdida del ejercicio

Se compone de:

Detalle	2010	2009
Saldo inicial utilidades acumuladas	64.265,14	90.100,54
(-) Aplicación de utilidades acumuladas para el pago de obligaciones tributarias de ejercicios anteriores	-14.084,41	-55.055,02
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
Saldo pérdidas acumuladas 2009	-69.246,17	
Utilidades acumuladas al 31 diciembre 2009	50.180,73	64.265,14
Pérdida del ejercicio 2010	-100.529,14	

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

17. Ingresos

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

Detalle	2010	2009
Ventas casas	-	679.327,76
Otros ingresos	35.604,11	81.325,59
Saldo al 31 de diciembre	35.604,11	760.653,35

Los ingresos que se registraron en 2009, 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.

Durante el ejercicio 2010, los ingresos provinieron únicamente de la venta de un activo fijo inmueble, el mismo que se declaran como ingreso gravado de impuesto a la renta, de conformidad con el artículo 18 del Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

18. 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

Detalle	2010	2009
Costo de Ventas	-	617.500,76
Gastos de Administración	126.559,12	212.398,76
15% Participación utilidad trabajadores	-	-
Impuesto a la renta	9.574,13	-
Saldo al 31 de diciembre	136.133,25	829.899,52



Los costos y gastos se encuentran debidamente soportados por los comprobantes de venta, en los términos del Reglamento de Comprobantes de Venta, Retención y Documentos Complementarios.

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, cursive letters that appear to be 'J. J.' followed by a long, sweeping horizontal stroke.