

Archivo general

CPA Ing. Com. W. Armando Lituma D. Mgtr. 91341  
AUDITOR EXTERNO RNAE-SC 0477  
Av. La Prensa N 65-78  
Telefax 022-593-726  
Celular 099-660-974  
alituma@uio.satnet.net  
walituma@hotmail.com  
walituma@yahoo.com  
Quito - Ecuador

Quito DM, abril 20 de 2009

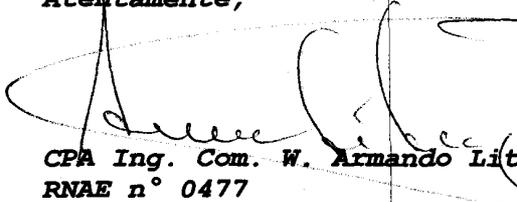
Abogado  
Pedro Solines Chacón  
SUPERINTENDENTE DE COMPAÑÍAS  
Presente.-

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 2008 de la empresa:

SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CÍA LTDA  
RUC No 1791773594001  
Expediente 91341

Atentamente,



CPA Ing. Com. W. Armando Lituma D. Mgtr.  
RNAE n° 0477  
Registro Nacional CPA n° 25978  
RUC n° 1400119762001



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  
alituma@uio.satnet.net  
walituma@hotmail.com  
walituma@yahoo.com  
Quito - Ecuador

Quito DM, marzo 23 de 2009

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 2008
2. Balances Financieros Auditados por el ejercicio financiero 2008
3. Notas Explicativas Auditadas por el ejercicio financiero 2008
4. Carta Confidencial dirigida al señor Gerente General

Atentamente,



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

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  
alituma@uio.satnet.net  
walituma@hotmail.com  
walituma@yahoo.com  
Quito - Ecuador

**SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CÍA LTDA**

**Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2008 - 2007**  
**Informe de los auditores independientes**



**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 2008 Y 2007, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esas fechas. Los estados financieros no consolidados 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 2008 - 2007, la administración de la empresa, contabiliza los inventarios de conformidad con los párrafos 8 y siguientes de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No 11 INVENTARIOS, "Costo de Conversión" por tratarse de productos

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  
alituma@uio.satnet.net  
walituma@hotmail.com  
walituma@yahoo.com  
Quito - Ecuador

terminados - casas - que deben contabilizar Materia Prima Consumida, Mano de Obra Directa y Costos Indirectos de Fabricación.

El Inventario de Construcción en Proceso al 31 de diciembre de 2008 es de USD 1,125,771.19

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 en fondos provenientes del sistema financiero nacional, anticipo de clientes y préstamos a mutuo, que representan el 78.44% del total de activos y el 91.35% del total de pasivos pero que según la administración de la compañía, están debidamente garantizados con los programas de construcción de viviendas en ejecución y más cuentas de activo de alta convertibilidad como cuentas por cobrar, inventarios, propiedad, planta y equipo; e inversiones en acciones en otras compañías.
  
5. En aplicación de la NEC n° 6 "REVELACIÓN DE PARTES RELACIONADAS" debemos manifestar que **SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CÍA LTDA** y la empresa **NERSALY S.A.**, mantienen situaciones de relacionalidad desde el punto de vista financiero, pues la segunda financia capital de operación a la primera en USD 270,674.99. La base legal que sustenta este tipo de transacción se encuentra tipificada en el artículo 2127 y siguientes del Código Civil y de acuerdo al artículo 2135 del mismo cuerpo legal, las compañías no han estipulado el pago de intereses. En opinión de la administración de **SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CÍA LTDA**, no existe riesgo de cobrabilidad, por cuanto los inventarios de unidades habitacionales terminadas y en proceso en **SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CÍA LTDA** al 31 de diciembre de 2008 es USD 1,140,991.07.

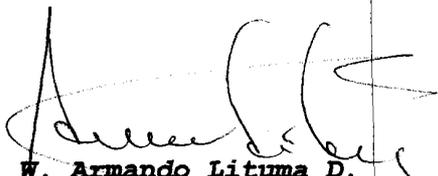
9

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  
alituma@uio.satnet.net  
walituma@hotmail.com  
walituma@yahoo.com  
Quito - Ecuador

6. En nuestra opinión y considerando los párrafos explicativos constantes en los numerales 3, 4 y 5; los Estados Financieros no consolidados arriba mencionados presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes la situación financiera de **SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CÍA LTDA**, al 31 de diciembre de 2008 y 2007, 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 estos periodos 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 23 de 2009



W. Armando Lituma D.  
Registro de Auditores Externos de la  
Superintendencia de Compañías n° 477  
Registro Nacional CPA n° 25978  
RUC n° 1400119762001

SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CÍA LTDA  
**BALANCE GENERAL**  
 Al 31 de diciembre de 2008 y 2007  
 (Expresados en dólares de Norteamérica)

ACTIVOS	Notas	USD	31 de diciembre de	
			2008	2007
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>				
Caja y Bancos	3		2,262.75	6,691.38
Clientes	4		322,261.98	131,024.41
(-) Provisión cuentas incobrables clientes			-258.58	-208.19
Empleados y contratistas	5		45,382.29	93,412.06
Otras Cuentas Cobrar	5		92,284.76	-
Cuentas por Cobrar Relacionadas			-	-
Inventarios	6		1,140,991.07	1,740,259.24
Pagos Anticipados	7		13,738.18	6,794.34
Otros activos corrientes			320.00	1,505.04
<b>Total Activo Corriente</b>			<b>1,616,982.45</b>	<b>1,979,478.28</b>
<b>PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO</b>				
Propiedad, Planta y Equipo	8		254,716.05	256,742.69
Depreciación Acumulada			-93,891.58	-50,384.95
<b>Total Propiedad, Planta y Equipo</b>			<b>160,824.47</b>	<b>206,357.74</b>
<b>OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES</b>				
Inversiones Permanentes	9		455,305.07	456,160.93
Cuentas por cobrar clientes no corrientes			5,038.87	8,538.87
<b>Total Otros Activos</b>			<b>460,343.94</b>	<b>464,699.80</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>USD</b>	<b>2,238,150.86</b>	<b>2,650,535.82</b>

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

Ing. Juan Carlos Mariño O.  
 Gerente General

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

*[Handwritten mark]*

SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CÍA LTDA				
BALANCE GENERAL				
Al 31 de diciembre de 2008 y 2007				
(Expresados en dólares de Norteamérica)				
PASIVOS	Notas	USD	31 de diciembre de	
			2008	2007
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>				
Proveedores	10		136,391.91	126,000.15
Instituciones Financieras	11		769,879.47	680,355.87
Otras cuentas por pagar corrientes	12		422,227.99	614,222.90
Instituciones Públicas	13		6,758.66	10,579.72
Impuesto a la renta compañía	14		12,193.71	9,832.07
15% Participación Utilidad Trabajadores	14		7,579.62	9,275.77
Beneficios Sociales			3,286.66	3,283.64
<b>Total Pasivo Corriente</b>			<b>1,358,318.02</b>	<b>1,453,550.12</b>
<b>PASIVO LARGO PLAZO</b>				
Otras cuentas por pagar largo plazo			-	363,945.98
<b>Total Pasivo Largo Plazo</b>			<b>-</b>	<b>363,945.98</b>
<b>PASIVO DIFERIDO</b>				
Anticipo de clientes	15		563,396.25	547,360.61
<b>Total Pasivos Diferidos</b>			<b>563,396.25</b>	<b>547,360.61</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>			<b>1,921,714.27</b>	<b>2,364,856.71</b>
<b>PATRIMONIO</b>				
Capital Social	16		60,250.00	17,000.00
Aportes Socios Futuras Capitalizaciones	16		-	13.27
Reserva Legal	16		7,500.00	7,500.00
Superávit Revaluación Inversiones	16		127,828.56	127,828.56
Utilidades Acumuladas	17		90,100.54	90,606.66
Utilidad del Ejercicio	17		30,757.49	42,730.62
<b>Total Patrimonio</b>			<b>316,436.59</b>	<b>285,679.11</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		USD	<b>2,238,150.86</b>	<b>2,650,535.82</b>

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

Ing. Juan Carlos Mariño O.  
Gerente General

CPA Lic. Nelly Lizcango  
Contadora General

Registro Nacional de CPA 28062

*[Handwritten mark]*

SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CÍA LTDA

BALANCE DE RESULTADOS

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007

(Expresados en dólares de Norteamérica)

Año terminado el

31 de diciembre de

	Notas	USD	2008	2007
<b>INGRESOS</b>				
Ventas	18		1,420,490.92	526,294.95
Otros ingresos	18		202,049.60	20,262.04
<b>Total Ingresos</b>			<b>1,622,540.52</b>	<b>546,556.99</b>
<b>(-) COSTOS Y GASTOS</b>				
Costo de Ventas	19		-1,367,809.07	-122,763.34
Gastos de Administración	19		-204,200.63	-361,955.19
<b>Total Costos y Gastos</b>			<b>-1,572,009.70</b>	<b>-484,718.53</b>
<b>UTILIDAD CONTABLE</b>			<b>50,530.82</b>	<b>61,838.46</b>
Menos: 15% Participación Legal a los Trabajadores	19		-7,579.62	-9,275.77
Menos: Impuesto a la Renta	19		-12,193.71	-9,832.07
<b>UTILIDAD NETA</b>			<b>30,757.49</b>	<b>42,730.62</b>

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

Ing. Juan Carlos Mariño O.  
Gerente General

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

**SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CIA LTDA**  
**CONCILIACIÓN TRIBUTARIA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008**  
**(Expresados en dólares de Norteamérica)**

<b>Utilidad Contable</b>				<b>50,530.82</b>
(-) 15% Part. Utilidad Trabajadores				-7,579.62
(+) Gastos No Deducibles				4,967.77
(+) Gasto no deducible por pérdida en acciones				855.86
<b>Base Imponible</b>				<b>48,774.83</b>
Impuesto a la Renta				12,193.71
(-) Anticipos Impuesto Renta				-13,738.18
Impuesto a Pagar				-1,544.47
<b>ANTICIPO A LA RENTA 2009</b>				
<b>OPCIÓN 1</b>				
Impuesto Causado renta 2008				12,193.71
50%				6,096.85
(-) Retenciones Fuente Renta 2008				-
<b>Anticipo Impuesto a la Renta 2009</b>				<b>6,096.85</b>
<b>OPCIÓN 2</b>				
Total Patrimonio	316,436.59	0.2%		632.87
Total Costos y Gastos	1,573,765.69	0.2%		3,147.53
Total Ingresos Gravados	1,622,540.52	0.4%		6,490.16
Total Activos (-) Cuentas x Cobrar	1,915,888.88	0.4%		7,663.56
Total				17,934.12
(-) Retenciones fuente renta 2008				-
<b>Anticipo Mínimo Impuesto Renta 2009</b>				<b>17,934.12</b>
<b>ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA 2009</b>				
				<b>17,934.12</b>

Ing. Juan Carlos Mariño O.  
Gerente General

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 2008 y 2007  
 (Expresados en dólares de Norteamérica)

Detalle	Capital Social	Aportes Futuras Capitalizaciones	Reserva Legal	Superávit Revaluación Inversiones	Utilidades Acumuladas	Utilidad del Ejercicio	Total Patrimonio
Saldo al 31 de Diciembre de 2007	17,000.00	13.27	7,500.00	127,828.56	90,606.65	42,730.62	285,679.10
Transferencia a utilidades acumuladas					42,730.62	-42,730.62	-
Aumento de capital	43,250.00	-13.27			-43,236.73		-
Utilidad neta del ejercicio 2008						30,757.49	30,757.49
Saldo al 31 de Diciembre de 2008	60,250.00	-	7,500.00	127,828.56	90,100.54	30,757.49	316,436.59

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

Ing. Juan Carlos Marino O.  
 Gerente General

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 2008 - 2007  
 (Expresados en dólares de Norteamérica)

FLUJO NETO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS	USD	Al 31 de diciembre de	
		2008	2007
Utilidad Líquida del Ejercicio		30,757.49	42,730.62
<b>Ajustes para conciliar la utilidad neta con las partidas que no representan salida de efectivo</b>			
Depreciación		26,836.28	29,728.79
Utilidad en Inversiones Método de la Participación NEC n° 20		-	-18,651.98
Redondeo		-	-0.02
(+) Pérdida en Inversiones Nersaly S.A. Método Participación NEC 20		855.86	-
<b>Efectivo Proveniente de Actividades Operativas antes de Cambios en el capital de trabajo</b>		<b>58,449.63</b>	<b>53,807.41</b>
<b>CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES</b>			
Clientes		-191,237.57	-118,744.41
(-) Provisión cuentas incobrables		50.39	85.39
Empleados		48,029.77	-47,155.49
Otras Cuentas Cobrar		-92,284.76	49,583.20
Cuentas por Cobrar Relacionadas		-	101,980.33
Inventarios		599,268.17	-1,148,761.30
Pagos Anticipados		-6,943.84	-1,649.88
Otros activos corrientes		1,185.04	394.96
Proveedores		10,391.76	56,843.20
Instituciones Financieras		89,523.60	398,135.63
Otras cuentas por pagar corrientes		-191,994.91	614,222.90
Instituciones públicas		-3,821.06	4,398.00
Impuesto a la renta compañía		2,361.64	-3,756.60
15% Participación utilidad trabajadores		-1,696.15	-752.24
Beneficios Sociales		3.02	2,663.81
Otras cuentas por pagar largo plazo		-363,945.98	-
Anticipo clientes		16,035.64	231,126.49
<b>Efectivo neto en cambios netos en activos y pasivos corrientes</b>		<b>-85,075.24</b>	<b>138,613.99</b>
<b>Efectivo neto provisto (usado) en actividades de Operación</b>		<b>-26,625.61</b>	<b>192,421.40</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>			
Variación neta Propiedad, Planta y Equipo		2,026.64	-1,313.19
Ajuste depreciación acumulada		16,670.35	-
Inversiones Permanentes		-	-
Variación cuentas por cobrar clientes no corrientes		3,500.00	-7,399.70
<b>Efectivo neto provisto (usado) en Actividades de Inversión</b>		<b>22,196.99</b>	<b>-8,712.89</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>			
Otras cuentas por pagar no corrientes		-	-187,671.26
Aporte socios aumento de Capital		-	13.27
<b>Efectivo neto (usado) provisto por Actividades de Financiamiento</b>		<b>-</b>	<b>-187,657.99</b>
(Disminución) Aumento Neto del Efectivo		-4,428.62	-3,949.48
Efectivo al principio del Período		6,691.38	10,640.85
<b>SALDO DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<b>USD</b>	<b>2,262.75</b>	<b>6,691.38</b>

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

Ing. Juan Carlos Mariño O.  
 Gerente General

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

**SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CÍA LTDA**  
**Notas a los estados financieros**  
**Al 31 de Diciembre de 2008 y 2007**  
**(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.

**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 durante el presente ejercicio ha provisionado un valor totalmente inmaterial por USD 50.39.

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

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, 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	
	2008	2007
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, 15% Participación Utilidad Trabajadores, etc.

## 2.6 Participación Trabajadores

La empresa ha provisionado el 15% por participación utilidad a trabajadores, de conformidad con el artículo 328, último inciso de la Constitución de la República del Ecuador 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.

## 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, aplica la tarifa del 25% de impuesto a la renta y concilia la utilidad contable con lo que dispone el artículo 42 del Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, para determinar la base imponible y el impuesto a la renta causado por el ejercicio fiscal 2008.

## **2.8 Partes Relacionadas**

La empresa SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CÍA LTDA, registra en el Pasivo Corriente USD 270,674.99 por deuda mantenida con NERSALY S.A., de la cual es su principal accionista. Por razones de ejecución de los programas habitacionales de la primera, la segunda empresa, facilitó los recursos económicos para capital de operación y que se puedan cumplir los cronogramas de tiempo y entrega de las unidades habitacionales a los clientes. El financiamiento será cancelado durante el ejercicio financiero 2009. No existen riesgos de incobrabilidad pues están garantizados con las unidades de vivienda construidas y posteriormente vendidas que generarán los fondos para la devolución del préstamo.

En aplicación de la NEC n° 6 "REVELACIÓN DE PARTES RELACIONADAS" debemos manifestar que el pasivo adquirido en el 2008, es capital de operación de conformidad con lo que dispone el artículo 2127 y siguientes del Código Civil y en aplicación del artículo 2135 del mismo cuerpo legal, no se han estipulado el pago de intereses.

## **2.9 Aumento de Capital Social**

Con fecha 03 de enero de 2008 se registra la escritura de aumento de capital en el Registro Mercantil del cantón Quito, Resolución N° 022, tomo 139, con lo que el total de capital social pagado es de USD 60,250.00. El aumento de capital fue de USD 43,250.00, proveniente de: aportes de socios para futuras capitalizaciones USD 13.27 y utilidades acumuladas USD 43,236.73. El capital antes de la capitalización fue de USD 17,000.00.



## ANÁLISIS DE CUENTAS

### 3. Caja - Bancos

Se compone de:

Detalle	2008	2007
Caja General	500,00	620,00
Bancos	1.762,75	6.071,38
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>2.262,75</b>	<b>6.691,38</b>

La cuenta Bancos 2008, incluyen las cuentas de Banco del Pichincha Gana Dólar, USD 641.78; Banco Produbanco, USD 866.66; Banco General Rumiñahui, USD 195.56; Banco Procredit, USD 58.75

### 4. Clientes

Se refiere a:

Detalle	2008	2007
Cuentas por Cobrar Proyecto Berkley	-	3.324,72
Anticipo Proveedores	-	125.227,36
Otras cuentas por cobrar	-	2.472,33
Cuentas por Cobrar Proyecto Kleyton	322.261,88	-
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>322.261,88</b>	<b>131.024,41</b>

Durante el ejercicio financiero 2008, los clientes corresponden al Proyecto Kleyton.

### 4. Provisión cuentas incobrables

Los movimientos son como siguen:

Detalle	2008	2007
Saldo Inicial	208,19	-
Provisiones	50,39	208,19
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>258,58</b>	<b>208,19</b>

La empresa aplica la provisión según su necesidad.

5. **Cuentas por Cobrar a Empleados y contratistas; otras cuentas por cobrar**

Se refiere a:

Cuentas por cobrar empleados y contratistas:

Detalle	2008	2007
Cuentas por cobrar empleados	23.548,12	38.526,02
Cuentas por cobrar contratistas	21.834,17	54.886,04
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>45.382,29</b>	<b>93.412,06</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	2008	2007
Anticipo proveedores	89.812,43	-
Otras cuentas por cobrar	2.472,33	-
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>92.284,76</b>	<b>-</b>

El ejercicio 2007, los valores por anticipo a proveedores y otras cuentas por cobrar se incluían en la cuenta clientes, en el ejercicio 2008, se separan estos conceptos, dejando en la cuenta clientes únicamente los deudores de los proyectos de vivienda.

6. **Inventarios**

Se refiere a:

Detalle	2008	2007
Inventarios de materia prima	15.219,88	14.893,88
Inventarios de producción en Proceso:		
Proyectos Shelton y Kingston, Briston, Kleyton y Paragón		1.725.365,36
Proyectos Element, Briston, Kleyton y Paragón	1.125.771,19	
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>1.140.991,07</b>	<b>1.740.259,24</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	2008	2007
Anticipos de impuesto a la renta	13.738,18	6.794,34
Saldo al 31 de diciembre	13.738,18	6.794,34

Los anticipos de impuesto a la renta, corresponden al crédito tributario del ejercicio fiscal 2008. Será compensado con el impuesto a la renta causado al momento de presentar la declaración de renta global durante el ejercicio 2009.

**8. Propiedad, Planta y Equipo**

(Ver Anexo adjunto)

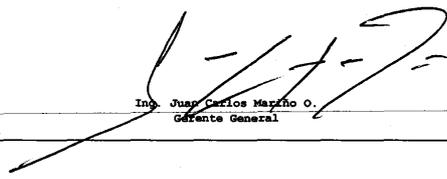
**9. Inversiones Permanentes**

(Ver Anexo adjunto)

Las Inversiones Permanentes que mantiene la empresa CONSTRUCTORA SUNSHINE HOME CÍA LTDA, son contabilizadas de acuerdo a la NEC 20, Método de la Participación y los resultados obtenidos por la empresa emisora de las acciones, son reconocidos en el Estado de Resultados, como una pérdida o ingreso, según corresponda. El documento de soporte es el Valor Patrimonial Proporcional emitido por la empresa NERSALY S.A.

SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CÍA LTDA  
 Movimiento de Propiedad, Planta y Equipo  
 Al 31 de diciembre de 2008 y 2007  
 (Expresados en dólares de Norteamérica)

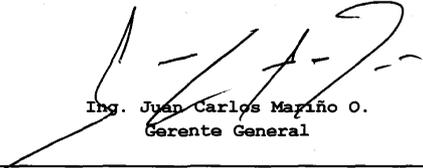
Detalle	Terrenos	Edificios	Muebles y enseres	Equipos de computación	Equipo de oficina	Vehículos	Maquinaria y equipo	Otros activos	Total activos	Depreciación acumulada	Total neto
Saldo al 31 de Diciembre de 2007	21,842.40	92,603.10	17,726.47	10,367.04	9,675.82	85,696.68	10,102.97	8,728.21	256,742.69	-50,384.95	206,357.74
Adiciones											
Ventas/Bajas					-2,026.64					-2,026.64	
Saldo al 31 de Diciembre de 2008	21,842.40	92,603.10	17,726.47	10,367.04	7,649.18	85,696.68	10,102.97	8,728.21	254,716.05	-93,891.58	160,824.47

  
 Ing. José Carlos Magaña O.  
 Gerente General

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

SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CÍA LTDA		
Inversiones Permanentes		
Al 31 de diciembre de 2008 - 2007		
(Expresados en dólares de Norteamérica)		
Detalle	Nersaly S.A.	Total Inversiones
Saldo al 31 de Diciembre de 2007	456,160.93	456,160.93
Utilidad distribuida aplicación NEC n° 20 Método de la Participación	-855.86	-855.86
Saldo al 31 de Diciembre de 2008	455,305.07	455,305.07

 Ing. Juan Carlos Magaña O. Gerente General	 CPA <u>Ing. Nelly Lincango</u> Contadora General Registro Nacional de CPA 28062
--	---

10. **Proveedores**

Se refieren a:

<b>Detalle</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Proveedores	136.391,91	126.000,15
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>136.391,91</b>	<b>126.000,15</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:

<b>Detalle</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Produbanco	41.800,00	54.300,00
Banco Internacional	140.681,39	165.917,23
Banco General Rumiñahui	343.445,68	450.000,00
Banco Procredit	243.952,40	10.138,64
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>769.879,47</b>	<b>680.355,87</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. Las garantías entregadas son:

Banco Produbanco: Inmueble N° 4 Proyecto Richmond  
Banco Internacional: Vehículos Mercedes y Peugeot  
Banco General Rumiñahui: Proyecto Kleyton  
Banco Procredit: Proyecto Briston

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	2008	2007
Proveedores	422.227,99	614.222,90
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>422.227,99</b>	<b>614.222,90</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.

En este valor se incluyen USD 270,675.99 que corresponde a NERSALY S.A., empresa relacionada con SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CÍA LTDA, y que se encuentra explicado en el punto 2.8 PRINCIPIOS PRINCIPALES Y/O CRITERIOS CONTABLES.

### 13. Instituciones Públicas

Corresponde a:

Detalle	2008	2007
IESS por pagar	2.595,68	4.589,25
Retención fuente renta	1.217,43	1.891,82
Retención fuente IVA	2945,55	4098,65
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>6.758,66</b>	<b>10.579,72</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	2008	2007
Impuesto Renta Compañía	12.193,71	9.832,07
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>12.193,71</b>	<b>9.832,07</b>

Valores que serán cancelados hasta el 26 de abril de 2009.

La empresa aplica lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, aplicando la tarifa del 25% de impuesto a la renta.

**15% Participación Utilidad Trabajadores**

Detalle	2008	2007
15% Participación Utilidad Trabajadores	7.579,62	9.275,77
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>7.579,62</b>	<b>9.275,77</b>

Se aplica lo que dispone el artículo 97 del Código del Trabajo.

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

Detalle	2008	2007
Proyecto Briston	102.131,27	86.300,00
Proyecto Kleyton	-	344.639,15
Proyecto Paragón	443.094,27	116.430,46
Proyecto Element	18.170,71	-
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>563.396,25</b>	<b>547.369,61</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 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.

**18. Capital Social y reservas**

Se compone de:

Detalle	2008	2007
Capital social	60.250,00	17.000,00
Aportes socios futuras capitalizaciones	-	13,27
Reserva legal	7.500,00	7.500,00
Superávit Revaluación Inversiones	127.828,56	127.828,56
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>195.578,56</b>	<b>152.341,83</b>

### Capital social

Representa la inversión de los señores socios de la compañía SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CÍA LTDA.

### Reserva Legal

La reserva legal se ha constituido de conformidad al Art. 109 de la Ley de Compañías, esto es, se asigna de las utilidades netas del ejercicio el 5%, hasta acumular mínimo el 20% del Capital Social.

La empresa debe asignar en el ejercicio 2009, el 5% de reserva legal correspondiente al ejercicio 2008.

### Superávit por Revaluación de Inversiones

Valor que se registra por las acciones que mantiene en la empresa NERSALY S.A. y que está en función de la Reserva por Valuación que contabiliza la empresa emisora de las acciones.

## 17. Utilidades acumuladas y utilidad del ejercicio

Se compone de:

Detalle	2008	2007
Saldo inicial utilidades acumuladas 2007		90.606,66
Utilidades del ejercicio 2007		42.730,62
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2007</b>		<b>133.337,28</b>
Saldo inicial utilidades acumuladas 2008	133.337,28	
Transferencia a capital social	43.236,73	
Utilidades acumuladas al 31 diciembre 2008	90.100,55	
Utilidades del ejercicio 2008	29.219,62	
<b>Saldo al 31 de diciembre 2008</b>	<b>119.320,17</b>	<b>133.337,28</b>

De las utilidades acumuladas, USD 43,236,73 fueron utilizados para aumento de capital.

**18. Ingresos**

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

<b>Detalle</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Ventas casas	1.420.490,92	526.294,95
Otros ingresos	202.049,60	20.078,81
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>1.622.540,52</b>	<b>546.373,76</b>

Los ingresos están debidamente respaldados por los comprobantes de venta y las escrituras de transferencia de dominio en el caso de las casas.

**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>2008</b>	<b>2007</b>
Costo de Ventas	1.367.809,07	122.763,34
Gastos de Administración	204.200,63	361.955,19
15% Participación utilidad trabajadores	7.579,62	9.275,77
Impuesto a la renta	12.193,71	9.832,07
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>1.591.783,03</b>	<b>503.826,37</b>

Dentro de los gastos administrativos se incluyen USD 855.86 que corresponde a la pérdida, según NEC N° 20 "CONTABILIZACIÓN DE INVERSIONES EN ASOCIADAS" - Método de la Participación por los resultados de NERSALY S.A. en el ejercicio 2008. Esta pérdida se considera como un "Gasto No Deducible" en la conciliación tributaria de SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CÍA LTDA, por el ejercicio fiscal 2008.