

Ingeniero Comercial- Contador Publico
MANUEL VILLAMARIN ZAVALA
Auditor Independiente

BALWIN BUSINESS LLC

Informe de los Auditores Externos Independientes

31 de diciembre del 2011

MVZ

BALWIN BUSINESS LLC

Estados Financieros

Año Terminado el 31 de Diciembre del 2011

CONTENIDO

Informe de los Auditores Externos.....3-4

Estados Financieros Auditados

Balance General.....	5-6
Estado de Resultados.....	7
Estado de Cambios en el Patrimonio de Accionistas.....	8
Estado de Flujos de Efectivo.....	9-10
Nota a los Estados Financieros.....	11

Informe de los Auditores Externos Independientes

A La Junta General de Accionistas de
BALWIN BUSINESS LLC

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado el balance general de **BALWIN BUSINESS LLC**, al 31 de Diciembre del 2011, y los correspondientes estados de resultados, cambio en el patrimonio de accionista y flujo de efectivos por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre esos estados financieros basada en nuestra auditoría.

Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros

La administración de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptada. Estas normas requieren que la auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones importantes hechas por la Gerencia, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre este estado financiero con base en nuestra Auditoría. Hemos efectuado nuestra auditoría de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren de la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores importantes. La auditoría

incluyo aquellas pruebas de los registros de contabilidad y otros procedimientos de auditoria que respaldan las transacciones registradas y su revelación en los estados financieros. La auditoria también incluyo la determinación del uso de los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y de las estimaciones importantes realizadas por la gerencia, así como la evaluación en conjunto de la presentación de los estados financieros. Considero que la auditoria efectuada establece bases razonables para nuestra opinión.

Opinion

En nuestra opinión, el Balance General mencionado presenta razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de **BALWIN BUSINESS LLC**, al 31 de Diciembre del 2011, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, modificados en ciertos aspectos por normas y practicas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador que se aplicaron sobre una base uniforme en relación con el año anterior.

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

Nuestras opinión sobre información de cumplimiento de obligaciones tributarias, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado al 31 de Diciembre del 2011, se emiten por separado.



Ing. Com. Manuel Villamarin Z.
SC-RNAE No.298

Guayaquil, 09 de Septiembre del 2013

BALWIN BUSINESS LLC

Balance General

31 de diciembre
2011

(En Dólares)

Activos

Activo corriente:

Caja y bancos		\$	21.419
Cuentas por cobrar	(Nota 3)		810.585
Inventarios	(Nota 4)		2.204.973
			<hr/>
Total activos corrientes			3.036.977
<u>Propiedades, planta y equipo:</u>	(Nota 5)		
Infraestructura			1.097
Muebles y Enseres			559
Maquinaria y Equipo			38.967
			<hr/>
Total al costo revalorizado			40.623
Depreciación acumulada			(11.110)
			<hr/>
Total Propiedades, Planta y Equipos			29.513
Inversiones	(Nota 6)		474.536
			<hr/>
Total activos		\$	<u>3.541.026</u>

Ver notas adjuntas

BALWIN BUSINESS LLC

Balance General

**31 de diciembre
2011**

(En Dólares)

Pasivos y Patrimonio de Accionistas

Pasivos corrientes:

Documentos y Cuentas por Pagar	(Nota 7)	90.272
Gastos Acumulados por Pagar	(Nota 8)	6.251
Total pasivos corrientes		96.523
Obligaciones a largo plazo	(Nota 9)	700.000
Pasivos Diferidos	(Nota 10)	1.313.553
Total Pasivos		2.110.076

Patrimonio de los accionistas:

Capital social	(Nota 11)	2.000
Aporte Futuras Capitalización		1.424.227
Resultado Ejercicio Anteriores		(4.951)
Resultado del Ejercicio		9.674
Total patrimonio de accionistas		1.430.950
Total Pasivos y Patrimonio de Accionistas		\$ 3.541.026

Ver notas adjuntas

MVZ

BALWIN BUSINESS LLC

Estado de Resultados

**31 de diciembre
2011**

(En Dólares)

Ingresos

Ventas de Viviendas	\$ 4.880.310
Otros Ingresos	1.428.515
(-) Descuentos en Ventas	(1.332)

Total Ventas	6.307.493
Costo de Ventas	(6.125.996)

Utilidad Bruta en Ventas 181.497

Gastos Operacionales:

Gastos Administrativos	(88.474)
Gastos Depreciación	(5.728)
Gastos Financieros	(72.754)

Resultado del Ejercicio antes de Impuesto \$ 14.541

(-) IMPUESTO A LA RENTA (4.867)

UTILIDAD DEL EJERCICIO 9.674

MVZ

BALWIN BUSINESS LLC

Estado de Cambios en el Patrimonio

31 de Diciembre
2011

	Capital Social	Aportación futuras	Resultado Ejercicio Anterior	Resultado Ejercicio
Saldo al 1 de Enero del 2011	\$ 2.000	2.608.680		
Resultado del Ejercicio				14.541
Impuesto a la Renta				(4.867)
Regularización de Cuentas Patrimoniales		1.184.453	(4.951)	
Saldo al 31 diciembre del 2011	\$ 2.000	1.424.227	(4.951)	9.674

MVZ

BALWIN BUSINESS LLC

Estado de Flujos de Efectivo

**31 de diciembre
2011**

(En Dólares)

Efectivo usado por actividades de operación:

Recibido de clientes	\$ 5.900.378
Pagado a proveedores y empleados	(139.358)
Impuesto a la Renta	(4.867)
	<hr/>
Efectivo neto usado por actividades de operación	5.756.153
	<hr/>

Efectivo usado por actividades de inversión:

Disminución de propiedades, planta y equipos	15.590
Disminución de Inversiones	2.431.541
	<hr/>
Efectivo neto usado por actividades de inversión	2.447.131
	<hr/>

Efectivo proveniente de actividades de financiación

Disminución de Proveedores	(31.605)
Disminución Pasivo a Largo Plazo	(4.740.845)
Disminución Pasivos Diferidos	(2.572.957)
Disminución Cuentas Patrimoniales	(1.184.453)
	<hr/>
Efectivo neto proveniente de actividades de financiación	(8.529.860)
	<hr/>

Disminución neta en caja y bancos	(326.576)
Caja y bancos al principio del año	347.995
	<hr/>

Caja y bancos al final del año \$ **21.419**

BALWIN BUSINESS LLC

Estado de Flujos de Efectivo (continuación)

31 de diciembre
2011

(En Dólares)

Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de Actividades de operación:

Utilidad del Ejercicio US \$ 9.674

Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto Proveniente de actividades de operación:

Depreciaciones	3.303
Aumento en cuentas por cobrar	(407.115)
Disminución en inventarios	6.149.852
Aumento Gastos Acumulados	439

Efectivo neto proveniente de actividades de operación \$ 5.756.153

MVZ

BALWIN BUSINESS LLC

Notas a los Estados financieros

31 de Diciembre del 2011

1. ACTIVIDADES

La Superintendencia de compañías mediante resolución SC-IJ-DJCPT-E-G-09-0007832 del 10 de Diciembre del 2009, RESOLVIO conceder PERMISO PARA OPERAR EN EL Ecuador a la compañía extranjera de nacionalidad estadounidense denominada BALDWIN BUSINESS LLC de la cual en la Notaría Decimo TERCERO DEL CANTON Guayaquil, se elaboro el testimonio de la escritura de Protocolización de documentos relacionados con la compañía BALWIN BUSINESS LLC, cuyo certificado de existencia, constitución legal y funcionamiento de compañías consta mediante certificado firmado en la ciudad de NEWARK el 21 de Octubre del 2009, refrendado por el Cónsul General del Ecuador en NEW JERSEY, Teniendo como actividad principal realizar Actividades de compra, venta, alquiler, y explotación de bienes inmuebles.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Base de presentación de Estados Financieros

La Compañía mantiene sus registros contables en dólares americanos (\$), y de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en la República del Ecuador, los mismos que son utilizados en la preparación de los estados financieros. Las notas que siguen, resumen estos principios y su aplicación a los estados financieros en las páginas anteriores.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador y son similares a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) de las que se derivan. Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad se refieren a la presentación de los estados financieros, estados de flujo de efectivo, contabilización de Inventarios, Activos Fijos, contingencias, y eventos que ocurren después de la fecha del Balance General, contabilización de errores fundamentales y cambios en políticas contables y revelaciones de partes relacionadas. Para aquellas situaciones específicas que no están consideradas en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) se siguen las

MVZ

BALWIN BUSINESS LLC

Notas a los Estados Financieros (continuación)

31 de Diciembre del 2011

2. Políticas contables significativas (continuación)

políticas o prácticas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

La Superintendencia de Compañías mediante Resolución # 06.Q.JCI.004 DE Agosto 21 del 2006, considerando que es fundamental para el desarrollo empresarial del país, actualizar las normas de contabilidad, a fin de que estas armonicen con principios, políticas, procedimientos y normas universales para el adecuado registro de transacciones, la correcta preparación y presentación de estados financieros y una veraz interpretación de la información contable, ha dispuesto la aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, para el registro, preparación y presentación de los estados financieros.

Posteriormente, la Superintendencia de Compañías el 31 de Diciembre del 2008, mediante Resolución 08.G.DSC.010 estableció el siguiente cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF:

VALUACION DE INVENTARIO

Materias primas y materiales, al costo promedio de adquisición y productos terminados y en proceso al costo promedio de producción. El costo no excede al valor de mercado

Propiedades, Planta y Equipos

Está registrados al costo más lo establecido por la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC 17). Las erogaciones por mantenimientos y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas. La depreciación se calcula por el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada, en base a los siguientes porcentajes anuales:

Obras de infraestructura	10%
Maquinarias	10%
Muebles y enseres	10%
Equipos de computación	33%

BALWIN BUSINESS LLC

Notas a los Estados Financieros (continuación)
31 de Diciembre del 2011

2. Políticas contables significativas (continuación)

Impuesto a la Renta.

Los valores retenidos por concepto de retención de impuesto a la renta, esta constituida a la tasa del 1% sobre la facturación del ejercicio, este impuesto constituye un crédito tributario a favor de los socios.

La provisión para impuesto a la renta esta constituida a la tasa 24% sobre la base imponible que se determine, este tributo es registrado con cargo a los resultados del periodo en que se devenga.

CONCILIACION TRIBUTARIA:

Utilidad del Ejercicio	\$	14,541.21
(-) 100% Otras Rentas Exentas		-----
(+) Gastos no Deducibles		6,956.87
(+) Gastos Incurredos por Generar Rentas Exentas		-----
(+) Participación trabajadores atribuibles a Ingresos Exentos		-----
Utilidad Gravable	\$	21,498.08
24 % Impuesto Causado		5,159.54
(-) Retenciones en la Fuente		(292.85)
Impuesto a la Renta a Pagar	\$	<u>4,866.69</u>

BALWIN BUSINESS LLC

Notas a los Estados Financieros (continuación)

31 de diciembre
2011

(En Dólares)

2. Políticas contables significativas (continuación)

Reserva Legal

De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de sus ganancias líquidas anuales a la Reserva Legal, hasta completar el 50% del Capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía pero puede cubrir pérdidas o para aumentar el Capital.

Déficit Acumulado

De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno, la Compañía puede compensar las pérdidas acumuladas con las utilidades que se obtuvieron dentro de los cinco periodos impositivos siguientes sin que se exceda cada periodo del 25% de las utilidades obtenidas.

En caso de liquidación de la Compañía o terminación de sus actividades, el saldo de las pérdidas acumuladas durante los últimos cinco ejercicios serán deducibles en su totalidad en el ejercicio impositivo en que concluya su liquidación o se produzca la terminación de sus actividades.

Reserva de Capital

Registra los efectos de la aplicación del sistema de corrección monetaria sobre las cuentas de las partidas no monetarias, excepto los efectos de la corrección monetaria de la cuenta utilidad retenidas, esta cuenta no puede distribuirse como utilidad, pero puede ser capitalizado una vez pagado la tarifa única de impuesto a la renta, luego de compensar las pérdidas y los saldos deudores de la cuenta Reexpresión Monetaria.

MVZ

BALWIN BUSINESS LLC

Notas a los Estados Financieros (continuación)

31 de diciembre
2011

(En Dólares)

3. Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar consisten de lo siguiente:

Clientes	\$ 169.630
Anticipos a proveedores	54.823
Otros Deudores	586.132
Total Cuentas por Cobrar	<u>\$ 810.585</u>

El rubro de clientes corresponde a la venta de lotes en la Urbanización la Ensenada por US \$ 169.630

Los Anticipos a proveedores, son pagos anticipados para obras de la urbanización y compra de materiales de construcción por un monto de \$ 54.823

La partida de Otros deudores corresponde a prestamos otorgados según detalle:

GOMEZ YCAZA LUIS FERNANDO (Accionista)	508.271
FORESPACIFIC S.A.	41.310
ALZAMY S.A.	10.073
OTROS DEUDORES	<u>26.478</u>
	586.132

4. Inventarios

Los inventarios consisten de lo siguiente:

Lotes urbanizados	\$ 2.143.169
Materiales	61.804
Total Inventarios	<u>\$ 2.204.973</u>

MVZ

BALWIN BUSINESS LLC

Notas a los Estados Financieros (continuación)

31 de diciembre
2011

(En Dólares)

5. Propiedad, Planta y Equipo

Los movimientos del costo revalorizado de propiedades, planta y equipo por el año terminado el 31 de Diciembre del 2011 fueron como sigue:

	Saldo Inicial	Transferencia Adquisición	Saldo Final
<u>Costo revalorizado:</u>			
Infraestructura	\$ 3.337	(2.240)	1.097
Muebles y Enseres	1.349	(790)	559
Maquinaria y Equipo	48.180	(9.213)	38.967
Equipo de Comunicación	2.531	(2.531)	---
Equipos de Computación	816	(816)	---
Sub-total	56.213	(15.590)	40.623
Depreciación acumulada	(7.807)	(3.303)	(11.110)
	\$ 48.406	(18.893)	29.513

En el año 2011 incluyen los gastos de depreciación del año, por un valor de \$ 3.303.

6. Inversiones

Las Inversiones consisten de lo siguiente:

	Saldo Final
Fideicomiso Arrecife	365.000
Fideicomiso Via Express	94.388
Fideicomiso Amagua	<u>15.148</u>
	474.536

BALWIN BUSINESS LLC

Notas a los Estados Financieros (continuación)

31 de diciembre
2011

(En Dólares)

7. Cuentas y Documento por Pagar

Las cuentas por pagar consisten de lo siguiente:

Proveedores	\$	16.309
Otras Cuentas por pagar		73.963
Total de Cuentas y Documentos por Pagar	\$.	<u>90.272</u>

La cuenta de Proveedores de materiales e insumos para adecuaciones de Urbanización y Obras, por un valor de \$ 16.309, sin fecha de vencimiento y no genera intereses.

La partida de OTRAS CUENTAS POR PAGAR, corresponde al préstamo realizado a PROMOTORA INMOBILIARIA LFG S.A., por US \$ 73.963

8. Gastos Acumulados por Pagar

Los Gastos Acumulados por el año terminado el 31 de Diciembre de 2011 fueron como sigue:

Deuda al Fisco	\$	<u>6.251</u>
----------------	----	--------------

La deuda con el Fisco, comprende los siguientes rubros:

Impuesto a la Renta 24 %	\$	4.867
Retenciones en la Fuente		1.064
Retenciones de IVA		320
Total		<u>6.251</u>

MVZ

BALWIN BUSINESS LLC

Notas a los Estados Financieros (continuación)

31 de diciembre
2011

(En Dólares)

9. Obligaciones a Largo Plazo

Las obligaciones a largo plazo sin fecha de vencimiento, que no generan intereses consisten de lo siguiente:

Préstamos de Accionistas,	\$	<u>700.000</u>
---------------------------	----	----------------

10. Pasivos Diferidos

Los Pasivos Diferidos por el año terminado el 31 de Diciembre de 2011 fueron como sigue:

Ingreso de Clientes	\$	1.303.769
Ingresos por Intereses		9.784
Total Pasivos Diferidos	\$	<u>1.313.553</u>

La partida de Ingreso por Construcción se debe a los abonos y cuotas que hacen los clientes por adelantado por la compra de lotes.

11. Capital Social

Al 31 de diciembre del 2011, el capital social consiste de 2.000 acciones ordinarias con un valor nominal de \$1.00 suscrita por un accionista extranjero de nacionalidad estadounidense denominado BALWIN BUSINESS LLC.

CONTINGENCIAS

De acuerdo con nuestra legislación fiscal, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por la administración tributaria o haya transcurrido el plazo de prescripción. En consecuencia, pudieran existir contingencias fiscales cuya cuantificación objetiva no nos resulta posible establecer con criterios racionales con los datos que disponemos.

EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre del 2011 y a la fecha de emisión de los estados financieros, no tenemos conocimiento de eventos que a criterio de la administración de la compañía, pudieran tener efecto significativo sobre los mencionados estados financieros y que no se hayan revelado.

Según Registro Oficial # 591 del 15 de Mayo del 2009, la comisión Legislativa y de Fiscalización de la Asamblea General, expidió la Ley Reformatoria a la Ley de Compañías mediante la cual se reforma, se regula y se aclara al amparo de los artículos 335,336,339 y el mandato 23 de la Constitución Política de la República del Ecuador, el marco jurídico de la participación de los socios y accionistas en las compañías de Comercio del país, mediante la referida ley reformativa, se determina que los socios y accionistas de las compañías de comercio sean identificables, inclusive tratándose de personas jurídicas.

Deberá presentar durante el mes de diciembre de cada año, una certificación de que la sociedad extranjera se encuentra legalmente existente, conjuntamente con la lista de todos sus socios y accionistas o miembros, con indicación de sus nombres, apellidos y estados civiles y/o razón social si fueren personas jurídicas. La referida certificación debe ser concedida por la autoridad competente del respectivo país de origen y la lista suscrita y certificada ante el Notario Público y autenticada por el cónsul ecuatoriano. Si los documentos de certificación anual, no se presentaren antes de la instalación de la próxima JUNTA General Ordinaria de Accionistas a reunirse en el primer trimestre del año siguiente, la sociedad prenombrada no podrá concurrir, ni intervenir, ni votar en dicha junta general.

Según las Disposiciones Transitoria Primera y Segunda incluidas en el mismo cuerpo de Ley se contempla que las compañías en nombre colectivo, las compañías en comandita simple, y compañías en comandita por acciones, que entre sus socios tuvieran a personas jurídicas nacionales o extranjeras, deberán disolverse a menos que tales socios sean reemplazados por personas naturales. La disposición Transitoria Tercera indica en el requisito impuesto en esta Ley, que las sociedades extranjeras que puedan ser socios o accionistas de compañías ecuatorianas, tengan sus capitales representados únicamente en sus participaciones, partes sociales o acciones nominativas, es decir, expedidas o emitidas a favor o a nombre de sus socios, miembros o accionistas, entraran en pleno vigor dentro de los seis meses posteriores a la vigencia de esta Ley continuaren teniendo sociedades extranjeras con acciones o

Ingeniero Comercial-Contador Público
MANUEL VILLAMARIN ZAVALA
Auditor Independiente

participaciones al portador deberán disolverse voluntariamente y si no lo hicieron dentro de los 12 meses siguientes quedarán disueltas de pleno derecho.