

INGENIERO COMERCIAL- C.P.A.  
MANUEL VILLAMARIN ZAVALA  
Auditor Independiente

**BALWIN BUSINESS LLC**

**Informe de los Auditores Externos Independientes**

**31 de diciembre del 2012**

## **Informe de los Auditores Externos Independientes**

A La Junta General de Accionistas  
**BALWIN BUSINESS LLC**

### **Informe sobre los estados financieros**

Hemos auditado, el Estado de Situación Financiera de **BALWIN BUSINESS LLC**, al 31 de Diciembre de 2012 estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos *estados financieros basados en nuestra auditoria.*

### **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 Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades ( NIIF para las Pymes ) Esta responsabilidad incluye, el diseño, la implementación, y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no contengan errores importantes causados por fraude o error; mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas, y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias..

### **Responsabilidad del Auditor**

Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra Auditoria. Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoria y aseguramiento, ( NIAA ), las cuales requieren se cumplan con requerimientos éticos, planificación y realizar una auditoria para obtener una certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes. Una auditoria comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoria sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor incluyendo la evaluación de riesgo de errores importantes en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoria de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoria también incluye la evaluación que los principios de contabilidad aplicados son apropiados y que las estimaciones contables efectuadas por la administración son razonables, así como una

INGENIERO COMERCIAL- C.P.A.  
MANUEL VILLAMARIN ZAVALA  
Auditor Independiente

evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

#### **Limitación al Alcance del Trabajo del Auditor**

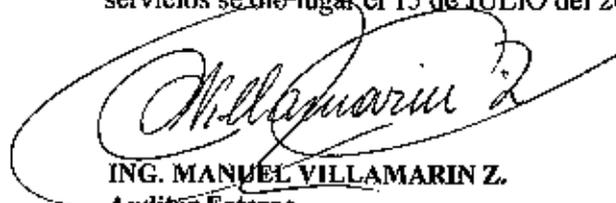
Al 31 de Diciembre del 2012, la empresa no consideró necesario hacer la aplicación NIIF, sobre el rubro de INVENTARIO y PROPIEDADES PLANTA y EQUIPO cuyos saldos arrojan la suma de US \$ 1.034176.00 : y US \$ 30.682.00 ; respectivamente.

#### **Opinión**

En nuestra opinión, Excepto lo señalado en el párrafo anterior ( LIMITACION AL ALCANCE DEL TRABAJO DEL AUDITOR )el estado de situación financiera anteriormente referido presenta razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **BALWIN BUSINESS LLC.** al 31 de Diciembre de 2012 y los resultados de sus operaciones por el periodo terminado en esa fecha de conformidad con normas y practicas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de compañías del Ecuador.

#### **OTROS REQUISITOS LEGALES**

Nuestra opinión sobre información financiera suplementaria y cumplimiento de obligaciones tributarias de la compañía como contribuyente, agente de retención y percepción por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2012 de **BALWIN BUSINESS LLC. S.A.** este será emitido por separado. La contratación de nuestros servicios se dio lugar el 15 de JULIO del 2013



ING. MANUEL VILLAMARIN Z.  
Auditor Externo  
SC RNAE - 2 No. 298

Guayaquil, 20 de SEPTIEMBRE del 2013

**BALWIN BUSINESS LLC**

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**

**31 de diciembre  
2012**

**(En Dólares)**

**Activos**

Activo corriente:

Cuentas por cobrar	(Nota 3)	1.187.137
Inventarios	(Nota 4)	1.034.176
Total activos corrientes		2.221.313
<u>Propiedades, planta y equipo:</u> (Nota 5)		
Infraestructura		1.097
Muebles y Enseres		559
Maquinaria y Equipo		45.516
Total al costo revalorizado		47.172
Depreciación acumulada		( 16.490)
Total Propiedades, Planta y Equipos		30.682
Otros Activos	(Nota 6)	418.399
Total activos		<u><u>\$. 2.670.394</u></u>

*Ver notas adjuntas*

**MVZ**

## ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

31 de diciembre  
2012

(En Dólares)

### Pasivos y Patrimonio de Accionistas

#### Pasivos corriente:

Sobregiro Bancario		\$ 923
Documentos y Cuentas por Pagar	(Nota 7)	37
Gastos Acumulados por Pagar	(Nota 8)	375
		-----
Total pasivos corrientes		1.335
Obligaciones a largo plazo	(Nota 9)	577.000
Pasivos Diferidos	(Nota 10)	746.260
		-----
<b>Total Pasivos</b>		<b>1.324.595</b>
<u>Patrimonio de los accionistas:</u>		
Capital social	(Nota 11)	2.000
Aporte Futuras Capitalización		1.424.227
Resultado Ejercicio Anteriores		( 10.510)
Resultado del Ejercicio		( 69.918)
		-----
Total patrimonio de accionistas		<b>1.345.799</b>
		-----
<b>Total Pasivos y Patrimonio de Accionistas</b>		<b>\$ 2.670.394</b>
		=====

*Ver notas adjuntas*

**BALWIN BUSINESS LLC**

**Estado de Resultados- Integral**

**31 de diciembre  
2012**

**(En Dólares)**

**Ingresos**

Ventas de Viviendas	\$ 1.542.664
Otros Ingresos	34.510
(-) Descuentos en Ventas	( 224.023)

<b>Total Ventas</b>	<b>1.353.151</b>
<b>Costo de Ventas</b>	<b>( 1.368.320)</b>

<b>Utilidad Bruta en Ventas</b>	<b>( 15.169)</b>
---------------------------------	------------------

**Gastos Operacionales:**

Gastos Administrativos	( 49.213)
Gastos Depreciación	( 5.380)
Gastos Financieros	( 156)

<b>Resultado del Ejercicio</b>	<b>\$ ( 69.918)</b>
--------------------------------	---------------------

**BALWIN BUSINESS LLC**

**Estado de Flujos de Efectivo (continuación)**

31 de diciembre  
2012

(En Dólares)

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

Utilidad del Ejercicio US \$ ( 69,918)

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

Depreciaciones	5,380
Aumento en cuentas por cobrar	( 376,552)
Disminución en inventarios	1,170,797
Disminución Otros Activos	56,137
Disminución Gastos Acumulados	( 5,876)

Efectivo neto proveniente de actividades de operación \$ 779,968

**BALWIN BUSINESS LLC**

**MVZ**

**BALWIN BUSINESS LLC**

Estado de Cambios en el Patrimonio

31 de diciembre  
 2012

(En Dólares)

	Capital Social	Aportación Futuras Capitalizaciones	Resultado Ejercicio Anteriores	Resultado del Ejercicio
Saldo al 1 de Enero del 2012	\$ 2.000	1.424.227	( 4.951)	9.674
Regularización de Cuentas Patrimoniales			9.674 ( 15.234)	( 9.674)
Resultado del Ejercicio				(69.918)

Saldo al 31 de Diciembre del 2012      \$ 2.000      1.424.227      ( 10.511)      (69.918)

**BALWIN BUSINESS LLC**

**Estado de Flujos de Efectivo**

**31 de diciembre  
2012**

**(En Dólares)**

**Efectivo usado por actividades de operación:**

Recibido de clientes	\$ 976.599
Pagado a proveedores y empleados	( 196.631)
	-----
Efectivo neto usado por actividades de operación	<b>779.968</b>
	-----

**Efectivo usado por actividades de inversión:**

Aumento de propiedades, planta y equipos	( 6.549)
	-----
Efectivo neto usado por actividades de inversión	( 6.549)
	-----

**Efectivo proveniente de actividades de financiación**

Aumento Sobregiro Bancario	923
Disminución de Proveedores	( 90.235)
Disminución Pasivo a Largo Plazo	( 123.000)
Disminución Pasivos Diferidos	( 567.293)
Disminución Cuentas Patrimoniales	( 15.233)
	-----
Efectivo neto proveniente de actividades de financiación	( <b>794.838</b> )
	-----

Disminución neta en caja y bancos	( 21.419)
Caja y bancos al principio del año	21.419
	-----

Caja y bancos al final del año \$ -----

**MVZ**

**Notas a los Estados financieros**  
**31 de Diciembre del 2012**

---

**1. ACTIVIDADES**

La Superintendencia de compañías mediante resolución SC-IJ-DJCPTG-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 Notaria 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**

**BASES DE PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de información Financiera para pequeñas y Medianas entidades (NIIF para las Pymes) similares a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) de las que se derivan.

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes)

La Superintendencia de Compañías mediante Resolución, 08.G.DSC.010 emitida el 20 de Noviembre del 2008 se estableció la obligatoriedad de aplicar las NIIF para las compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías. Dicha adopción para las compañías clasificadas como Pymes será efectiva para los estados financieros que se elaboren a partir del 01 de Enero del 2012..

## BASES DE PRESENTACION

Toda la información es presentada en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la Compañía y de curso legal y unidad de cuenta del Ecuador

## USO DE ESTIMADOS Y JUICIOS

La preparación de los estados financieros requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el periodo en que la estimación es revisada y en cualquier periodo futuro afectado. La información sobre juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen los efectos mas importantes sobre los montos reconocidos en los Estados Financieros, se describe en las bases contables siguientes :

- Estimación de reservas para clientes de dudoso cobro
- Vida útil de Muebles y Enseres, Equipos, vehículos

La información sobre supuestos e incertidumbre de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el próximo año se incluye en la base contable de Provisiones

## RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS DE CONTABILIDAD

Las principales políticas y bases contables que a continuación se mencionan han sido aplicadas por la compañía en la preparación de los estados financieros.

- EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFFECTIVO

Incluye el efectivo disponible, depósitos en bancos notos,

- FLUJOS DE EFFECTIVO

La compañía para propósitos de presentación del estado de flujo de efectivo ha definido como efectivo, el saldo del disponible de caja y bancos

- **CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR**

La mayoría de de su actividad son realizados bajo condiciones de crédito normal y los importes de las cuentas por cobrar no generan intereses.

La estimación para pérdidas de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar representa la mejor estimación de la gerencia sobre las pérdidas que podrían incurrirse, las adiciones a la provisión son hechas con cargo al estado de resultados.

Para propósitos del calculo de la estimación para cuentas de cobro dudoso la gerencia realiza revisiones periódicos y sistemática de los deudores y otras cuentas por cobrar, para identificar riesgos inherentes y evaluar la recuperación colectiva der su cartera.

- **PROVISIONES CUENTAS INCOBRABLES-**

La compañía a la fecha No ha considerado efectuar ningún tipo de provisión sobre cuentas Incobrables.

- **INVENTARIOS**

Los inventarios se encuentran valorados al costo de adquisición que no excede el valor neto realizable el costo es determinado mediante el método del costo promedio, Sobre este rubro la compañía NO ha considerado neccsario hacer aplicación NIIF

- **PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPOS.-**

Los elementos del activo fijo incluidos en las propiedades planta y equipos están registradas al costo de adquisición menos la correspondiente depreciación acumulada.

Durante este periodo la compañía NO ha considerado neccsario hacer aplicación NIIF de las propiedades Planta y Equipos .

La depreciación de la propiedad y equipo se la ha venido calculando utilizando el método de linea recta de acuerdo a la vida útil estimada de los activos relacionados.

- **IMPUESTO A LA RENTA.-**

La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establece que las sociedades nacionales pagarán sobre la utilidad después del 15% de participación de trabajadores, la tarifa del 23% del impuesto a la renta o una tarifa del 15% de Impuesto a la Renta en el caso de

reversión de utilidades. El impuesto es cargado en los resultados del año en que se devenga con base en el método de impuesto a pagar.

INGRESOS.-

Son reconocidos en resultados por la emisión de facturas a clientes.

EGRESOS

Representan los gastos incurridos en el desarrollo de las actividades de la empresa.

**CONCILIACION TRIBUTARIA:**

Perdida del Ejercicio	\$	( 69.918)
(+) Gastos no Deducibles		11.608
		-----
Perdida	\$	( 58.310)

Anticipos de clientes.-

Se trata de obligaciones de la compañía con terceros como consecuencia de la recepción de anticipos a cuenta de la entrega de bienes o prestación de servicios. Estos valores no constituyen pasivos financieros, dado que no existe compromiso de entregar efectivo ni otros instrumentos financieros, sino un compromiso de entregar bienes o servicios. Su reconocimiento inicial y posterior es el valor nominal sin descontar.

Compensación de saldos.-

Solo se compensan entre si y consecuentemente se presentan en los Estados Financieros por su importe ncto, los saldos deudores y acreedores son de origen en transacciones que, contractualmente o por exigencia de la NIIF o norma legal, contemplan la posibilidad de compensación.

**Efecto de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)**

La Superintendencia de compañías de la República del Ecuador en congruencia con la tendencia mundial y mediante resolución No. 09.G.5SC.010 del 31 de agosto del 2008, estableció:

- A partir del 1 de enero del 2010, las compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa.
- A partir del 1 de enero del 2011, las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$4.000.000 al 31 de diciembre del 2007, las compañías Holding o tenedoras de acciones; que voluntariamente hubieren formado grupos empresariales, las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el estado y entidades del sector público, las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, paraestatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador.
- A partir del 1 de enero del 2012, las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores.

De acuerdo a NIIF 1, la fecha de transición para Balwin Business LLC, es el 1 de enero del 2011 y la fecha de adopción obligatoria de las NIIF, es el 1 de enero del 2012.

Para elaborar los estados financieros antes mencionados, la administración evaluó a la fecha de transición el cumplimiento de las exenciones y excepciones a la fecha de la aplicación retroactiva de las NIIF. Un resumen de la decisión de su aplicación o no se detalla a continuación:

31 de diciembre  
2012

(En Dólares)

<b>EXENCIONES</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>
1. Combinación de negocios		X
2. Pagos basados en acciones		X
3. Contratos seguros		X
4. Valor razonable o revaluación como costo atribuido		X
5. Arrendamientos		X
6. Beneficios a empleados/Prestaciones sociales		X
7. Diferencia de conversión acumulada		X
8. Inversiones en subsidiarias, entidades controladas de forma conjunta y asociadas		X
9. Activos y pasivos de subsidiarias, asociadas o negocios conjuntos		X
10. Instrumentos financieros compuestos		X
11. Designación de instrumentos financieros reconocidos previamente		X
12. Mediación de valor razonable de activos financieros o pasivos financieros en el reconocimiento inicial		X
13. Pasivos por desmantelamiento incluidos en el costo de propiedad, planta y equipo		X
14. Activos financieros o activos intangibles contabilizados de conformidad con la CINNIF 12 "Acuerdos de concesión de servicios"		X
15. Costos de Prestamos		X
16. Transferencias de activos procedentes de clientes		X

**El efecto de aplicar por primera vez las NIIF, no arroja ningún resultado, dado que la compañía no se vio obligada a efectuar ningún cambio de una manera significativa, ni razonable en los activos y pasivos financieros.**

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

31 de diciembre  
2012

(En Dólares)

#### 3. Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar consisten de lo siguiente:

Clientes	\$ 64.160
Anticipos a proveedores	1.850
Otros Deudores	1.067.914
Créditos Fiscales	53.213
	-----
Total Cuentas por Cobrar	<b>\$1.187.137</b>

El rubro de Clientes es por las ventas de lotes en la Urbanización La Ensenada, por un monto de \$ 64.160.

Los Anticipos a proveedores, son pagos anticipados para obras de la urbanización y compra de materiales de construcción por un monto de \$ 1.850.

La partida de Otros Deudores consiste en préstamos accionistas por \$ 1.067.914 y préstamos a otras compañías detalladas a continuación:

Gómez Ycaza Luis Fernando	\$ 511.871
Forespacific S. A.	359.017
Promotora Inmobiliaria LFG	108.656
Aizamy S. A.	26.000
Otros Deudores	62.370
	-----
Total Clientes	\$1.067.914

La partida de Créditos Fiscales son los anticipos del año en curso y anteriores por un valor de \$ 53.213

**BALWIN BUSINESS LLC**

**Notas a los Estados Financieros (continuación)**

**31 de diciembre  
 2012**

**(En Dólares)**

**4. Inventarios**

Los inventarios consisten de lo siguiente:

Lotes Urbanizados	\$	972.372
Materiales		61.804
		<hr/>
Total Inventarios	\$	<b>1.034.176</b>
		<hr/> <hr/>

**5. Propiedad, Planta y Equipo**

Los movimientos del costo revalorizado de propiedades, planta y equipo por el año terminado el 31 de Diciembre del 2012 fueron como sigue:

	Saldo Inicial	Transferencia Adquisición	Saldo Final
<b><u>Costo revalorizado:</u></b>			
Infraestructura	\$ 1.097		1.097
Muebles y Enseres	559		559
Maquinaria y Equipo	38.967	6.549	45.516
	<hr/>		<hr/>
Sub-total	40.623	6.549	47.172
Depreciación acumulada	(11.110)	( 5.380)	(16.490)
	<hr/>		<hr/>
	\$ 29.513	1.169	30.682
	<hr/> <hr/>		<hr/> <hr/>

En el año 2012 incluyen los gastos de depreciación del año, por un valor de \$ 5.380.

**BALWIN BUSINESS LLC**

**Notas a los Estados Financieros (continuación)**

**31 de diciembre  
2012**

**(En Dólares)**

**6. Otros Activos**

La partida de Otros Activos se desglosa como sigue:

Cuentas por Cobrar	\$	365.000
Inversiones		53.399
		<hr/>
Total Inventarios	\$	<b>418.399</b>
		<hr/> <hr/>

La Cuentas por Cobrar por un valor de \$ 365.000, es la cesión de derechos fiduciarios a Portland.

Las Inversiones a largo plazo se desglosan a continuación:

Fideicomiso Vía Express	\$	38.251
Fideicomiso Amagua		15.148
		<hr/>
Total Inventarios	\$	<b>53.399</b>
		<hr/> <hr/>

**7. Cuentas y Documento por Pagar**

Las cuentas por pagar consisten de lo siguiente:

Proveedores	\$	37
		<hr/>
Total de Cuentas y Documentos por Pagar	\$.	<b>37</b>
		<hr/> <hr/>

La cuenta de Proveedores de materiales e insumos para adecuaciones de Urbanización y Obras, por un valor de \$ 37, sin fecha de vencimiento y no genera intereses.

**BALWIN BUSINESS LLC**  
**Notas a los Estados Financieros (continuación)**

31 de diciembre  
2012

(En Dólares)

**8. Gastos Acumulados por Pagar**

Los Gastos Acumulados por el año terminado el 31 de Diciembre de 2012 fueron como sigue:

<b>Deuda al Fisco</b>	<b>\$</b>	<b>375</b>
		<u>          </u>
La deuda con el Fisco, comprende los siguientes rubros:		
Retenciones en la Fuente	\$	241
Retenciones de IVA		134
		<u>          </u>
Total		375

**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,	\$	<b>577.000</b>
		<u>          </u>

**10. Pasivos Diferidos**

Los Pasivos Diferidos por el año terminado el 31 de Diciembre de 2012 fueron como sigue:

Ingreso de Clientes	\$	736.476
Ingresos por Intereses		9.784
		<u>          </u>
Total Pasivos Diferidos	\$	<b>746.260</b>
		<u>          </u>

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

## BALWIN BUSINESS LLC

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

31 de diciembre  
2012

---

(En Dólares)

#### 11. Capital Social

Al 31 de diciembre del 2012, 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.

#### ASPECTOS FISCALES

Al cierre del presente informe se puede certificar que la compañía al 31 de Diciembre del 2012 ha cumplido con la presentación de sus declaraciones de impuesto al valor agregado y retenciones en la fuente, la compañía a la fecha ha presentado su declaración de Impuesto a la Renta por el ejercicio del año 2012

De acuerdo a 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.

#### 12. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de presentación del presente informe (15 de junio del 2012) no se han producido eventos que, en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.