

71275

Hansen-Holm

Mayo 27, 2010  
GYE1380510

Av. 9 de Octubre 416 Y Chile  
Edificio Citibank, piso 4  
PBX: (593-4) 230 - 2742  
Fax: (593-4) 230 - 2805  
www.hansen-holm.com  
Guayaquil-Ecuador

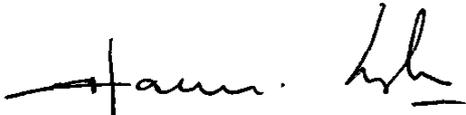
Señor  
Intendente de Compañías  
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS DE GUAYAQUIL**  
Pichincha y Aguirre  
Guayaquil

De mi consideración:

Adjunto a la presente, sírvase encontrar un ejemplar del informe final de auditoría a los estados financieros de **SIMPLEX S.A.** por el ejercicio económico que terminó el 31 de diciembre del 2009, compañía domiciliada en la ciudad de Guayaquil y cuyo número de expediente es 71275.

Sin otro particular por el momento, quedo de Usted.

Atentamente,

  
p. Hansen-Holm & Co. Cía. Ltda.  
Econ. Mario A. Hansen-Holm, MBA  
Gerente



Hansen-Holm & Co. Cía. Ltda  
Miembro Independiente de Morison International

Hansen-Holm

71275

**SIMPLEX S.A.**

Estados Financieros  
Al 30 de Diciembre del 2009 y 31 de Diciembre del 2008  
En conjunto con el informe de los Auditores Independientes

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES



9 de Octubre 416 Y Chile  
Edificio Citibank, piso 4  
PB (93-4) 230 - 2742  
Fax (93-4) 230 - 2805  
www.hansen-holm.com  
Guayaquil-Ecuador

A los miembros del Directorio y Accionistas de  
SIMPLEX S.A.

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de SIMPLEX S.A. al 30 de diciembre del 2009, fecha en la que la Superintendencia de Compañías aprobó la cancelación de la inscripción en el Registro Mercantil, y al 31 de diciembre del 2008, así como los correspondientes estados de flujo de efectivo y evolución de patrimonio por los periodos terminados en esas fechas, así como el resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

### Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros

2. La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

### Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Ecuatoriana de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros, para diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

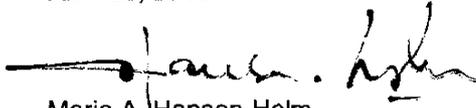
## Opinión

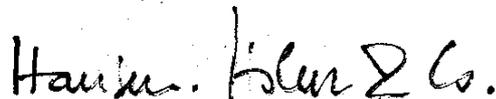
6. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de SIMPLEX S.A. al 30 de diciembre del 2009, fecha en la que la Superintendencia de Compañías aprobó la cancelación de la inscripción en el Registro Mercantil, y al 31 de diciembre del 2008 y sus flujos de efectivo y evolución de patrimonio por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

## Asuntos que se enfatizan

7. Al 31 de diciembre del 2008, la Compañía mantenía saldos por cobrar y por pagar a partes relacionadas por US\$1,344,010 y US\$5,083,482, tal como se expone en la Nota 7. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO y Nota 9. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO, respectivamente.
8. El 16 de diciembre del 2009, la Compañía firmó un contrato de adjudicación de activos y pasivos con Balwin Business LLC por US\$11,007,868, ver Nota 1. OPERACIONES.
9. El 24 de abril del 2009 se celebró una Junta General de Accionistas en la que se decidió la liquidación anticipada de la Compañía y el 30 de diciembre del 2009, según resolución No. SC.IJ.DJDL.G.09.0008295, la Superintendencia de Compañías ordenó la cancelación de la inscripción de SIMPLEX S.A. "EN LIQUIDACIÓN" en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil.

Guayaquil, Ecuador  
Abril 26, 2010

  
Mario A. Hansen-Holm  
Matrícula CPA G.10.923

  
Hansen-Holm & Co. Cía Ltda.  
SC RNAE - 003



SIMPLEX S.A.

BALANCES GENERALES

DICIEMBRE 30, 2009 Y DICIEMBRE 31, 2008

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b><u>ACTIVOS</u></b>			
Caja y bancos		5,790	179,579
Cuentas por cobrar, neto	3	0	267,140
Inventario	4	0	5,933,451
Gastos pagados por anticipado		0	647
		<u>5,790</u>	<u>6,380,817</u>
Activos fijos, neto	5	0	148,027
Inversiones permanentes	6	0	1,564,033
Cuentas por cobrar a largo plazo	7	0	1,344,010
		<u>0</u>	<u>1,344,010</u>
Total activos		<u>5,790</u>	<u>9,436,887</u>
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>			
<b><u>PASIVOS</u></b>			
Cuentas por pagar	8	<u>5,790</u>	<u>3,794,455</u>
Total pasivo corriente		5,790	3,794,455
Obligaciones a largo plazo	9	0	5,083,482
<b><u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>			
Capital social	10	0	800
Aportes para futuras capitalizaciones	10	0	156,009
Reserva de capital	10	0	401,131
Resultados acumulados		0	1,010
Total patrimonio de los accionistas		0	558,950
Total pasivos y patrimonio de los accionistas		<u>5,790</u>	<u>9,436,887</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
Ing. Luis Fernando Gómez C.  
Representante legal

  
CPA. Ana Rivera  
Contadora

SIMPLEX S.A.

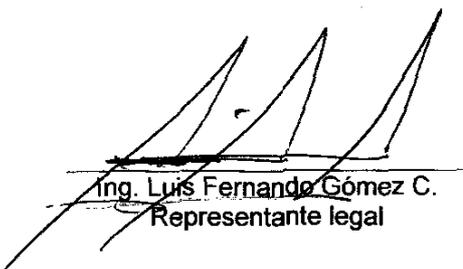
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

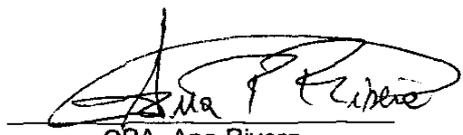
DICIEMBRE 30, 2009 Y DICIEMBRE 31, 2008

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	Capital social	Aporte futuras capitalizaciones	Reserva de capital	Resultados Acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre, 2008	800	156,009	401,131	1,010	558,950
Aporte futuras capitalizaciones, ver Nota 10. <u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>		716,415			716,415
Liquidación, ver Nota 1. <u>OPERACIONES</u>	(800)	(872,424)	(401,131)	(1,010)	(1,275,365)
Saldos al 31 de diciembre, 2009	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
Ing. Luis Fernando Gómez C.  
Representante legal

  
CPA. Ana Rivera  
Contadora

SIMPLEX S.A.

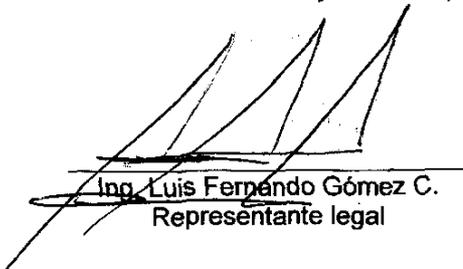
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

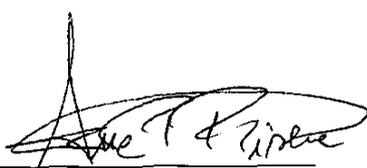
DICIEMBRE 30, 2009 Y DICIEMBRE 31, 2008

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Cuentas por cobrar y otros	575,616	36,183
Anticipo de clientes	1,560,509	1,929,926
Proveedores y otros	<u>1,754,494</u>	<u>682,462</u>
Efectivo neto provisto en actividades de operación	3,890,619	2,648,571
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Inversiones en proyecto de urbanización	(3,600,635)	(3,919,646)
Adquisición de activos fijos	<u>(905)</u>	<u>(147,340)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(3,601,540)	(4,066,986)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Préstamo de accionistas	<u>(462,868)</u>	<u>1,144,225</u>
Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento	(462,868)	1,144,225
(Disminución) aumento neto en efectivo	(173,789)	(274,190)
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año	179,580	453,769
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	5,791	179,580

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
Ing. Luis Fernando Gómez C.  
Representante legal

  
CPA. Ana Rivera  
Contadora

SIMPLEX S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 30, 2009 Y DICIEMBRE 31, 2008

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

1. OPERACIONES

La Compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 10 de octubre de 1994 bajo la razón social Simplex S.A. Su principal actividad es la inmobiliaria.

Al 16 de diciembre del 2009, la Compañía se encontraba urbanizando 56 hectáreas (Macrolotes 5C1, 5C2 y 5C3) divididos en 100 lotes, ubicadas en Isla Mocolí del Cantón Samborondón, Provincia del Guayas.

La Compañía mantenía una asociación con Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A. para la construcción de la obra civil en los terrenos de propiedad de Simplex S.A.

La Compañía no ha presentado estados de resultados porque aún no ha obtenido ni liquidado la obra, consecuentemente no ha facturado la transferencia de dominio de los terrenos a sus clientes.

Con fecha 16 de diciembre del 2009 se realizan las siguientes transacciones:

- a) Se firma un contrato de adjudicación de activos y pasivos a favor de la sociedad americana BALWIN BUSINESS LLC, donde se transfieren principalmente:

	<u>Activos</u>	<u>Pasivos</u>
Caja	2,019	
Anticipos	205,631	
Partes relacionadas	826,405	
Otras cuentas por cobrar	2,127	
Inventario	94,315	
Costos de Infraestructura	8,531,066	
Activos fijos	126,885	
Inversiones proyecto Mocolí	1,219,420	
Cuentas por pagar proveedores		16,108
Otras cuentas por pagar		211,686
Varios acreedores		6,431,825
Anticipos de clientes		4,348,249
	<u>11,007,868</u>	<u>11,007,868</u>

- b) Se procede a la repartición de los lotes 5C2, 5C3, 5C4, 5C5 y 5C6 a los accionistas en proporción a su aporte por un total de US\$1,275,366.

Según resolución No. SC.IJ.DJDL.G.09.0008295 del 30 de diciembre del 2009, la Superintendencia de Compañías ordenó la cancelación de la inscripción de SIMPLEX S.A. "EN LIQUIDACIÓN" en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil.

## 2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

### Bases de Presentación

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) involucra el uso de ciertas estimaciones contables para determinar los activos, pasivos y resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las NEC están basadas en algunas Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), y se espera en el 2011 la adopción de todas las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF); hasta entonces, para ciertos aspectos no cubiertos por las NEC, las NIC proveen lineamientos a ser considerados por las NEC.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

### Inventarios

Incluye el terreno y los valores desembolsados por concepto del proyecto la Ensenada "Mocoli".

### Inversiones Permanentes

La Compañía registra en inversiones permanentes los valores de terrenos y valores desembolsados por proyectos futuros.

### Anticipo de Clientes

Anticipos de clientes incluye los valores recibidos de los clientes por reservaciones de lotes del proyecto la Ensenada "Mocoli". Estos valores corresponden a capital e intereses por financiamiento.

### Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos serán reconocidos una vez se realice el acta entrega de la obra y se proceda a la facturación de la misma, inclusive el valor de los intereses.

## 3. CUENTAS POR COBRAR, NETO

Al 30 de diciembre del 2009 y 31 de diciembre del 2008, las cuentas por cobrar están compuestas de la siguiente manera:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Anticipos a proveedores y otros	0	267,076
Deudores varios	0	64
	<u>0</u>	<u>267,140</u>

#### 4. INVENTARIOS

Al 30 de diciembre del 2009 y 31 de diciembre del 2008, el saldo de inventarios, es el siguiente:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Terrenos	0	10,855
Costo de infraestructura	0	5,536,312
Materiales	0	386,284
	<u>0</u>	<u>5,933,451</u>

Al 30 de diciembre del 2009 y 31 de diciembre del 2008, el movimiento de inventarios es el siguiente:

Saldo al 31 de diciembre del 2007	0
Adiciones, netas	3,984,093
Reclasificación (1)	<u>1,949,358</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2008	5,933,451
Adiciones, netas	3,967,296
Repartición de lotes (2)	(1,275,366)
Cesión de activos	<u>(8,625,381)</u>
Saldo al 30 de diciembre del 2009	<u>0</u>

(1) Corresponde a reclasificación realizada de inversiones futuras, ver Nota 6.

#### INVERSIONES PERMANENTES.

(2) Corresponde a repartición de lotes a accionistas, ver Nota 1. OPERACIONES.

(3) Cesión de activos y pasivos a Balwin Business LLC, ver Nota 1. OPERACIONES.

#### 5. ACTIVOS FIJOS, NETO

Al 30 de diciembre del 2009 y 31 de diciembre del 2008, el movimiento de activos fijos es el siguiente:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Saldo al inicio del año	148,027	2,800
Adiciones, netas	905	147,340
Cesión de activos, neto (1)	(126,885)	
Depreciación	<u>(22,047)</u>	<u>(2,113)</u>
Saldo al final del año	<u>0</u>	<u>148,027</u>

(1) Cesión de activos y pasivos a Balwin Business LLC, ver Nota 1. OPERACIONES.

#### 6. INVERSIONES PERMANENTES

Al 30 de diciembre del 2009 y 31 de diciembre del 2008, las inversiones permanentes se formaban de la siguiente manera:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Fideicomiso mercantil Vía Expresa	0	344,154
Inversiones futuras	0	1,219,420
Urbanización Mocolí	0	0
Inversiones en sociedades	0	459
	<u>0</u>	<u>1,564,033</u>

Al 30 de diciembre del 2009 y 31 de diciembre del 2008, el movimiento de inversiones permanentes es el siguiente:

Saldo al 31 de diciembre, 2007	3,575,725
Adiciones, netas	26,166
Reclasificaciones (1)	<u>(2,037,858)</u>
Saldo al 31 de diciembre, 2008	1,564,033
Adiciones, netas	366,830
Cesión de activos, neto (2)	<u>(1,930,863)</u>
Saldo al 30 de diciembre, 2009	<u>0</u>

(1) Incluye principalmente reclasificación realizada a inventarios por US\$1,949,358, ver Nota 4. INVENTARIOS

(2) Cesión de activos y pasivos a Balwin Business LLC, ver Nota 1. OPERACIONES.

#### 7. CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

Al 30 de diciembre del 2009 y 31 de diciembre del 2008, las cuentas por cobrar a largo plazo se formaban de la siguiente manera:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<u>Partes relacionadas</u> (1)		
Elopak	0	79,500
Golden Gate Private (2)	<u>0</u>	<u>1,264,510</u>
	<u>0</u>	<u>1,344,010</u>

(1) Cesión de activos y pasivos a Balwin Business LLC, ver Nota 1. OPERACIONES.

(2) La Compañía era propietaria del 31% de las acciones en Golden Gate Private, compañía en liquidación según resolución No. 08-G-IJ-0004257 de la Superintendencia de Compañías con fecha 11 de julio del 2008 y cuyo patrimonio consistía en terrenos por US\$ 4,079,066 cuya parte proporcional fue adjudicada a Simplex S.A. mediante escritura pública del 30 de diciembre del 2008.

#### 8. CUENTAS POR PAGAR

Al 30 de diciembre del 2009 y 2008, las cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Anticipo de clientes (1)	0	2,787,739
Proveedores	5,790	972,195
Otros	<u>0</u>	<u>34,521</u>
	<u>5,790</u>	<u>3,794,455</u>

(1) Cesión de activos y pasivos a Balwin Business LLC, ver Nota 1. OPERACIONES.

#### 9. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Al 30 de diciembre del 2009 y 31 de diciembre del 2008, las obligaciones a largo plazo se formaban de la siguiente manera:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<u>Partes relacionadas</u> (1)		
Luis Fernando Gómez	0	4,367,507
Brisas Tropicales	0	700,000
José Luis Velazco	<u>0</u>	<u>15,975</u>
	<u>0</u>	<u>5,083,482</u>

(1) Cesión de activos y pasivos a Balwin Business LLC, ver Nota 1. OPERACIONES.

Al 30 de diciembre del 2009 y 2008, la principal transacción con parte relacionada es la siguiente:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Préstamos	452,943	1,159,226

10. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social

El Capital suscrito y pagado de la Compañía es de cinco mil acciones ordinarias y nominativas de US\$ 0.16 cada una.

Aporte para futura capitalización

Con fecha 1 de diciembre del 2009, la Compañía registró aporte para futuras capitalizaciones correspondiente a la transferencia de obligaciones con partes relacionadas por US\$716,415.

Reserva de Capital

La Reserva de Capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de Junta General de Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos y no puede utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es solamente reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

11. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

Contrato de adjudicación de activos y pasivos

Con fecha 16 de diciembre del 2009, la Compañía celebró un contrato de adjudicación de activos y pasivos con su relacionada Balwin Business LLC por US\$11,007,868, ver Nota 1. OPERACIONES.

Contratos de Promesa de Compra Venta

La Compañía había suscrito 50 contratos de Promesa de Compra por la reserva de 37,876.69 m2 del proyecto la Ensenada "Mocoli".

12. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de los estados financieros (Abril 26, 2010) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración de la Compañía, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.