

***G.O. & P.***  
***Audidores S.a.*** →

**PORTLAND ENTERPRISES LLC**

**Informe de los Auditores Externos Independientes**

**31 de diciembre del 2012**

**PORTLAND ENTERPRISES LLC**

Estados Financieros

Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012

**CONTENIDO**

Informe de los Auditores Externos.....	1
<u>Estados Financieros Auditados</u>	
Balance General.....	2
Estado de Resultados.....	4
Estado de Cambios en el Patrimonio de Accionistas.....	5
Estado de Flujos de Efectivo.....	6
Nota a los Estados Financieros.....	8

**Informe de los Auditores Externos Independientes**

A los Accionistas y Directores de  
**PORTLAND ENTERPRISES LLC,**

**Informe sobre los estados financieros**

1. Hemos auditado el balance general de PORTLAND ENTERPRISES LLC., al 31 de Diciembre del 2012, 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**

2. 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 prevee una base razonable para nuestra opinión.

**Responsabilidad del auditor**

3. 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 auditoría que respaldan las transacciones registradas y su revelación en los estados financieros. La auditoría 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 auditoría efectuada establece bases razonables para nuestra opinión.

**Opinión**

4. Los estados financieros mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de PORTLAND ENTERPRISES LLC., al 31 de Diciembre del 2012, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, mediante Resolución 08.G.DSC.010 establecida por la Súper Intendencia de Compañías del Ecuador, modificados en ciertos aspectos por normas y prácticas 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**

5. Nuestra opinión sobre información de cumplimiento de obligaciones tributarias, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado al 31 de Diciembre del 2012, se emiten por separado. Fuimos contratados para prestar nuestros servicios el 30 de Octubre de 2013.

G.O.& P. Auditores S.A.  
SC-RNAE No. 203

  
Sr. Eulices Bohórquez De La A  
SOCIO  
R.N.C. No. 7.306

PORTLAND ENTERPRISES LLC

Balance General

31 de diciembre  
2012

(En Dólares)

Activos

Activo no corriente:

Otros Activos	(Nota 3)	3.699.153
---------------	----------	-----------

Total activos		S. <u>3.699.153</u>
---------------	--	---------------------

*Ver notas adjuntas*

PORTLAND ENTERPRISES LLC

Balance General

31 de diciembre  
2012

(En Dólares)

**Pasivos y Patrimonio de Accionistas**

Pasivos no corriente:

Documentos y Cuentas por Pagar	(Nota 4)	\$ 7.990
<b>Total Pasivos</b>		<b>7.990</b>

Patrimonio de los accionistas:

Capital social	(Nota 11)	2.000
Aporte Futuras Capitalización		3.699.678
Resultado Ejercicio Anteriores		( 5.849)
Resultado del Ejercicio		( 4.666)
<b>Total patrimonio de accionistas</b>		<b>3.691.163</b>
<b>Total Pasivos y Patrimonio de Accionistas</b>		<b>\$ 3.699.153</b>

*Ver notas adjuntas*

PORTLAND ENTERPRISES LLC

Estado de Resultados

31 de diciembre  
2012

(En Dólares)

Gastos Operacionales:

Gastos Administrativos

( 4.666)

Resultado del Ejercicio

\$ ( 4.666)

**PORTLAND ENTERPRISES LLC**

Estado de Cambios en el Patrimonio de los accionistas

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	3.825.000	( 102) *	( 5.747)
Restituciones de Cuentas Patrimoniales		( 125.322)	( 5.747)	5.747
Resultado del Ejercicio				( 4.666)
<b>Saldo al 31 de Diciembre del 2012</b>	<b>\$ 2.000</b>	<b>3.699.678</b>	<b>( 5.849)</b>	<b>( 4.666)</b>

**PORTLAND ENTERPRISES LLC**

**Estado de Flujos de Efectivo**

**31 de diciembre  
2012**

**(En Dólares)**

**Efectivo usado por actividades de operación:**

Pagado a proveedores y empleados	\$ 125.181
Efectivo neto usado por actividades de operación	<u>125.181</u>

**Efectivo proveniente de actividades de financiación**

Disminución de Proveedores	141
Restituciones Cuentas Patrimoniales	( 125.322)
Efectivo neto proveniente de actividades de financiación	<u>( 125.181)</u>
Disminución neta en caja y bancos	-----
Caja y bancos al principio del año	-----
Caja y bancos al final del año	\$ <u>-----</u>

**PORTLAND ENTERPRISES 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 \$	( 4.666)
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto Proveniente de actividades de operación:		
Disminución Otros Activos		129.847
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	\$	<u>125.181</u>

# PORTLAND ENTERPRISES LLC

## Notas a los Estados financieros

31 de Diciembre del 2012

---

### 1. ACTIVIDADES

La compañía fue constituida en el 2010, en Ecuador y su actividad actual es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles, la compañía es una sucursal, cuya matriz principal esta ubicada en E.E.U.U., 160 Greentre Drive, Suite 101, Dover, Condado de Kent, Delaware, 19904.

### 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

**BASES DE PRESENTACIÓN.-** Los estados financieros adjuntos son presentados en dólares, han sido preparados de conformidad con Políticas y prácticas contables de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF". Aún cuando puede llegar a diferir de su efecto final, la gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron adecuados en las circunstancias a la información que se mantenía disponible al momento.

La Superintendencia de Compañías mediante Resolución N° 06.Q.ICI 004 del 21 de agosto del 2006, considerando que es fundamental para el desarrollo empresarial del país actualizar las normas de contabilidad a fin de que éstas 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.

El 31 de diciembre del 2008, mediante Resolución 08.G.DSC.010 estableció el cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF, como se indica a continuación:

1. 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 auditoria externa.

**PORTLAND ENTERPRISES LLC**  
**Notas a los Estados Financieros (continuación)**  
**31 de Diciembre del 2012**

---

**2. Políticas contables significativas (continuación)**

2. 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.
3. A partir del 1 de enero del 2012, las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores.

**Las principales políticas de contabilidad son las siguientes:**

**CAJA Y BANCOS.-** Incluye el efectivo disponible y depósitos mantenidos en cajas y bancos de libre disposición.

**PROPIEDADES Y EQUIPOS.-** Las propiedades y equipos están registradas al costo de adquisición, menos la correspondiente depreciación acumulada,

La depreciación ha sido calculada sobre los valores contables originales y de mercado, usando el método de línea recta de acuerdo a las siguientes vidas útiles estimadas:

<b>ACTIVOS</b>	<b>%</b>	<b>AÑOS</b>
Edificios	5	20
Infraestructura	5	20
Maquinarias y equipos	10	10
Vehículos	20	5
Muebles y enseres	10	10
Equipos de computación	33	3
Equipos de comunicación	10	10
Otros activos	10	10

## PORTLAND ENTERPRISES LLC

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

31 de Diciembre del 2012

---

#### 2. Políticas contables significativas (continuación)

**RESERVA LEGAL.-** La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

**INGRESOS.-** Son reconocidos en resultados, por la emisión de facturas a clientes.

**COSTOS.-** Representan los costos incurridos en el proceso de construcción de viviendas.

**PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES.-** De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, las sociedades pagarán a sus trabajadores el 15% de la utilidad operacional. Este beneficio social es reconocido con cargo a los resultados del ejercicio en que es devengado.

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

## PORTLAND ENTERPRISES LLC

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

31 de diciembre  
2012

(En Dólares)

#### 3. Otros Activos

La partida de Otros Activos se desglosa como sigue:

Inversiones	\$	3.698.953
Cuentas por Cobrar		200
		-----
Total Inventarios	\$	<u><u>3.699.153</u></u>

Las Inversiones a largo plazo se deben a derechos fiduciarios que se desglosan a continuación:

Fideicomiso Arrecife	\$	3.698.853
Fideicomiso Brisa Tropical		100
		-----
Total Inventarios	\$	<u><u>3.698.953</u></u>

#### 4. Pasivos a Largo Plazo

Las Pasivos a Largo Plazo consisten en préstamos a terceros que no generan intereses ni tienen fecha de vencimiento, consisten de lo siguiente:

Gómez Ycaza Luis Fernando	\$	3.003
Promotora Inmobiliaria LFG		4.987
		-----
Total de Cuentas y Documentos por Pagar	\$.	<u><u>7.990</u></u>

**PORTLAND ENTERPRISES LLC**

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

**31 de diciembre  
2012**

---

**(En Dólares)**

**5. Capital Social**

Al 31 de diciembre del 2012, el capital social consiste de 2.000 acciones ordinarias con un valor nominal de \$1.00

**6. 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.