

PORITIENTO S. A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
ESTADOS FINANCIEROS	
Balance General	3
Estado de Resultados	4
Estado de Cambios en el Patrimonio	5
Estado de Flujos de Efectivo	6
Notas a los Estados Financieros	7

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.

AUDITORES INDEPENDIENTES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES



A los Accionistas de
PORITIENTO S. A.

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de PORITIENTO S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2011, y los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidades de la administración por los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), y por el control interno, determinado por la administración, como necesario, para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestra auditoría. Conducimos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener la seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores materiales.

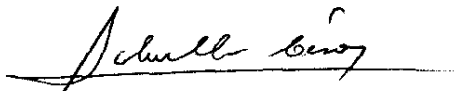
Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del criterio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error. Al realizar esas evaluaciones de riesgos de errores, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la compañía, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control internos de la compañía. Una auditoría también incluye evaluar la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de PORITIENTO S. A. al 31 de diciembre de 2011, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.
SC- RNAE 236


CESAR SOBREVILLA CORNEJO
REG. 22223

4 de abril de 2012
Guayaquil – Ecuador



PORITIENTO S. A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2.011</u>	<u>2.010</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y bancos		50.898	60.437
Cuentas por cobrar	3	100.128	72.599
Inventarios	4	2.062.364	2.057.290
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>2.213.390</u>	<u>2.190.326</u>
PROPIEDADES Y EQUIPOS	5	187.667	173.520
INVERSIONES PERMANENTES	6	99.506	99.906
OTROS ACTIVOS	7	51.258	51.708
TOTAL ACTIVOS		<u>2.551.821</u>	<u>2.515.460</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	8	2.197.772	2.228.297
Impuestos por pagar	9	3.255	1.979
Beneficios a los empleados	10	22.123	20.698
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>2.223.150</u>	<u>2.250.974</u>
PATRIMONIO			
Capital suscrito	11	800	800
Aporte de accionistas futura capitalización	14	42.434	42.434
Reserva legal	12	473	473
Reserva de capital	13	48.624	48.624
Utilidades acumuladas		236.340	172.155
TOTAL PATRIMONIO		<u>328.671</u>	<u>264.486</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>2.551.821</u>	<u>2.515.460</u>

Ver notas a los estados financieros




Sr. José Miguel Baduy Auad
Presidente


CPA. Ana María Miranda H.
Contadora

PORITIENTO S. A.

ESTADO DE RESULTADOS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

(Expresado en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2.011</u>	<u>2.010</u>
INGRESOS:			
Arriendos operativos		330.234	289.495
Dividendos recibidos	6	12.994	-
Otros		476	480
TOTAL		<u>343.704</u>	<u>289.975</u>
 GASTOS DE OPERACIÓN:			
Remuneraciones y beneficios a los empleados		87.827	63.014
Mantenimientos y reparaciones		64.625	39.198
Suministros y materiales		4.880	3.556
Seguros		23.253	11.266
Gastos de viaje		6.520	25.840
Depreciación y amortización		21.810	16.424
Impuestos y contribuciones		10.734	8.310
Otros		28.494	22.514
TOTAL		<u>248.143</u>	<u>190.122</u>
 UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		95.561	99.853
 Participación a los trabajadores	10	14.334	14.978
Impuesto a la renta	9	<u>17.042</u>	<u>25.544</u>
 UTILIDAD DEL AÑO		<u>64.185</u>	<u>59.331</u>

Ver notas a los estados financieros


Sr. José Miguel Baduy Aued
Presidente


CPA Ana María Miranda H.
Contadora

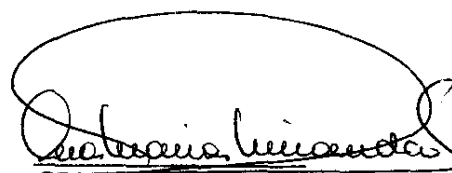
PORITIENTO S. A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	Capital Suscrito	Aporte de accionistas para futura capitalización	Reservas		Utilidades Acumuladas	Total
			Legal	De Capital		
1 de enero de 2010	800		473		96.909	98.182
Fusión por absorción (Nota 14)		42.434		48.624	15.915	106.973
Utilidad del año					59.331	59.331
31 de diciembre de 2010	800	42.434	473	48.624	172.155	264.486
Utilidad del año					64.185	64.185
31 de diciembre de 2011	800	42.434	473	48.624	236.340	328.671

Ver notas a los estados financieros


Sr. José Miguel Baduy Auad
Presidente


CPA. Ana María Miranda H.
Contadora

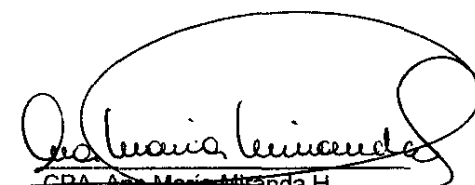
PORITIENTO S. A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2.011</u>	<u>2.010</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad del año	64.185	59.331
Ajustes para conciliar la utilidad del año con el efectivo neto proveniente de actividades de operación		
Depreciación	21.360	15.974
Amortización	450	450
	<u>85.995</u>	<u>75.755</u>
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS		
(Aumento) disminución:		
Cuentas por cobrar	(27.529)	23.140
Inventarios	(5.074)	-
Aumento (disminución):		
Cuentas por pagar	(30.525)	(65.184)
Impuestos por pagar	1.276	(544)
Beneficios a los empleados	1.425	7.769
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>25.568</u>	<u>40.936</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades y equipos	(35.507)	(61.885)
Venta de inversiones en acciones	400	-
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	<u>(35.107)</u>	<u>(61.885)</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		
Generado en la fusión por absorción	-	8.893
DISMINUCIÓN NETA DE EFECTIVO	(9.539)	(12.055)
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	<u>60.437</u>	<u>72.492</u>
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>50.898</u>	<u>60.437</u>

Ver notas a los estados financieros


Sr. José Miguel Baduy Aaad
Presidente


CPA Ana María Miranda H.
Contadora

PORITIENTO S. A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

1 - INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía fue constituida como una compañía anónima el 25 de Septiembre de 1998 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 9 de Noviembre de ese año en el Registro Mercantil. Su actividad principal es la promoción, compra, venta y arriendo de locales comerciales, oficinas y bodegas en el Edificio Torres del Norte ubicado en la Av. Miguel H. Alcivar (Kennedy Norte).

2 - RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Bases de preparación

La Compañía prepara sus estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Para aquellas situaciones específicas que no están consideradas en las NEC se siguen las políticas o prácticas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías.

Los estados financieros son presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo del 2000.

La preparación de los estados financieros de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) requiere que la administración efectúe ciertas estimaciones y supuestos que afectan a los saldos reportados de activos y pasivos y revelación de contingentes a la fecha de los estados financieros. Los resultados reales podrían diferir de aquellas estimaciones y tales diferencias podrían ser significativas.

Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

La Superintendencia de Compañías estableció un cronograma de aplicación para el proceso de conversión e implementación de las (NIIF) a partir del año 2010, 2011 y 2012, estableciendo como año de transición el año inmediato anterior según corresponda.

De acuerdo con esta disposición, la compañía deberá sujetarse a este cambio a partir del 1 de enero de 2012 considerando como período de transición el año 2011. los ajustes que se efectúen al término del período de transición el 31 de diciembre de 2011 deberán contabilizarse el 1 de enero de 2012.

Las principales políticas contables utilizadas por la compañía se resumen a continuación:

Cuentas por cobrar a clientes

Son los montos adeudados por los arriendos facturados en el curso normal de los negocios se realiza en condiciones de crédito normales y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses.

La Compañía establece con cargo a resultados una estimación para cubrir posibles pérdidas que pueden llegar a producirse en la recuperación de las cuentas por cobrar en base a un análisis individual de las mismas. Los castigos de las cuentas por cobrar consideradas como irre recuperables son debitados a esta cuenta

Inventarios

Están valuados al costo que no exceden a los valores de mercado.

Propiedades y equipos

Está registrado al costo de adquisición. El costo de reparación y mantenimiento, incluyendo la reposición de partidas menores se carga a los resultados del año a medida que se incurren. Las provisiones para depreciación se cargan a los resultados del año y se calculan bajo el método de línea recta y las tasas de depreciación están basadas en la vida probable de los bienes, 10% para muebles y equipos de oficina, 33,33% para equipos de computación y 20% para vehículos.

Cargos diferidos

Representan los costos incurridos en la remodelación de las oficinas que se amortizan en un período de cinco años.

Inversiones en acciones

Las inversiones en acciones están registradas al costo que no exceden el valor patrimonial proporcional de la compañía emisora.

Reconocimientos de ingresos y gastos

Los arriendos operativos son registrados de acuerdo con el método del devengado.

Los gastos se reconocen en la medida que son incurridos y se registran en el período más cercano en el que se conocen

Participación a los trabajadores

La participación a trabajadores se registra en los resultados del año y se calcula aplicando el 15% sobre las utilidades líquidas de la compañía de acuerdo a la ley.

Impuesto a la renta

El impuesto a la renta se registra en los resultados del año y se calcula aplicando la tasa del 25% sobre la utilidad gravable aplicable a las utilidades distribuidas.

3 - CUENTAS POR COBRAR

	2.011	2.010
Clientes	39.605	19.290
Anticipo a proveedores	9.753	9.642
Impuesto a la renta (Nota 9)	21.828	14.950
Impuesto al valor agregado	52	52
Otras	28.890	28.665
TOTAL	100.128	72.599

4 - INVENTARIOS

	2.011	2.010
Locales comerciales	595.158	595.158
Oficinas	1.187.125	1.187.125
Parqueos	201.865	201.865
Bodegas	10.561	10.561
Inmueble (1)	67.655	62.581
TOTAL	2.062.364	2.057.290

4 - INVENTARIOS (Continuación)

(1) Lote de terreno de 10.777,75 m² en el conjunto campestre "San Rafael" ubicado a la altura del km 83 de la carretera que conduce desde Guayaquil hacia Bucay, cantón General Antonio Elizalde, provincia del Guayas.

5 - PROPIEDADES Y EQUIPOS

	12-31-2010	Adiciones	12-31-2011
Terrenos	47.966	-	47.966
Edificios	47.328	-	47.328
Muebles y enseres	12.823	3.769	16.592
Equipos de oficina	29.481	9.497	38.978
Equipos de computación	18.100	455	18.555
Vehículos	103.795	21.786	125.581
Sub-total	259.493	35.507	295.000
Depreciación acumulada	(85.973)	(21.360)	(107.333)
TOTAL	173.520	14.147	187.667

	12-31-2009	Adiciones	Fusión por absorción	12-31-2010
Terrenos	-	-	47.966	47.966
Edificios	-	-	47.328	47.328
Muebles y enseres	10.186	-	2.637	12.823
Equipos de oficina	17.845	-	11.636	29.481
Equipos de computación	17.900	200	-	18.100
Vehículos	42.110	61.685	-	103.795
Sub-total	88.041	61.886	109.567	259.493
Depreciación acumulada	(69.999)	(15.974)	-	(85.973)
TOTAL	18.042	45.912	109.567	173.520

6 - INVERSIONES PERMANENTES

	2.011	2.010
Fideicomiso "Titularización Omnihospital" (2)	30.006	30.006
Fideicomiso "Samborondon Plaza" (3)	69.500	69.500
Inversiones en acciones (4)	-	400
	99.506	99.906

(2) Títulos valores de participación cinco (5) de \$600 de valor nominal unitario que corresponde a una alícuota del 0,17857% en el Fideicomiso Mercantil "Titularización Omnihospital". Durante el año se recibió dividendos por \$12.994.

(3) Contrato de compraventa y mandato de construcción de la Suite 213 de 45,24 metros cuadrados de construcción y del Parqueo 56 en el Edificio Multipropósito "Samborondon Plaza".

6 - INVERSIONES PERMANENTES (Continuación)

	2.010	
	Valor Costo	% de Participación
(4) Inversiones en acciones		Valor (*) Patrimonial
LAPIEBI S.A.	400	50
		(1.045)

(*) Información según estados financieros no auditados al 31 de diciembre de 2010.

7 - OTROS ACTIVOS

	2.011	2.010
Cargos diferidos	557.903	557.903
Amortización acumulada	(506.645)	(506.195)
TOTAL	51.258	51.708

8 - CUENTAS POR PAGAR

	2.011	2.010
Accionistas (5)	2.094.132	2.113.851
Proveedores	763	4.093
Depósitos en garantía de clientes	69.590	62.582
Otros	33.287	47.771
TOTAL	2.197.772	2.228.297

(5) La deuda con accionistas no tienen fecha de vencimiento y no causan intereses.

9 - IMPUESTOS POR PAGAR

	2.011	2.010
Impuesto al valor agregado	283	1.077
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	2.548	795
Impuesto al valor agregado	424	107
TOTAL	3.255	1.979

El movimiento del impuesto a la renta fue el siguiente:

	2.011	2.010
Saldo al inicio del año	(14.950)	(19.884)
Crédito tributario por fusión de compañía	-	(222)
Retenciones en la fuente	(23.920)	(20.388)
Impuesto causado	17.042	25.544
Saldo al final del año	(21.828)	(14.950)

El impuesto a la renta se calcula a una tasa del 24% (25% en 2010) sobre la utilidad impositiva.

10 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

	2.011	2.010
Aporte patronal	1.238	838
Décimo tercera y cuarta remuneración	825	1.811
Vacaciones	5.726	3.071
Participación a los trabajadores	14.334	14.978
TOTAL	22.123	20.698

El movimiento durante el año fue el siguiente:

	2.011	2.010
Saldo al inicio del año	20.698	12.929
Provisiones	37.664	32.992
Pagos	(36.239)	(25.223)
Saldo al final del año	22.123	20.698

11 - CAPITAL SUSCRITO

El capital suscrito está representado por 800 acciones ordinarias de \$ 1 de valor nominal unitario.

12 - RESERVA LEGAL

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

13 - RESERVA DE CAPITAL

Representa el efecto neto de la conversión de los estados financieros de sucres a dólares de los Estados Unidos de América. Esta reserva no puede distribuirse como dividendos a los accionistas pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

14 - FUSIÓN POR ABSORCIÓN

La Junta General de accionistas celebrada el 1 de septiembre de 2009 resolvió aprobar la fusión de la compañía mediante la absorción de otras cinco compañías, de tal manera que se forme una sola sociedad anónima que operará bajo la denominación de Poritiento S.A. que continuará subsistiendo y conservando intacta su naturaleza jurídica.

El 2 de septiembre de 2009 se registro ante el Notario Vigésimo Quinto del cantón Guayaquil, la escritura pública de fusión por absorción de las compañías Poritiento S.A. (Compañía Absorbente) y Agicorp S.A., Inversiones Guayaquil Inverquilsa S.A., Flodel S.A., Rivasal S.A. y Marlex S.A. (Compañías Absorvidas) se inscribió en el Registro Mercantil el 7 de diciembre de 2010.

14 - FUSIÓN POR ABSORCIÓN (continuación)

Los activos, pasivos y patrimonio consolidados absorbidos fueron los siguientes:

ACTIVOS	
Caja y bancos	8.893
Cuentas por cobrar	34.799
Impuesto al valor agregado	52
Impuesto a la renta	222
Propiedades y equipos	109.568
TOTAL ACTIVOS	153.534
 PASIVO Y PATRIMONIO	
Cuentas por pagar	41.081
Impuesto a la renta	1.481
Capital suscrito	4.000
Aportes futura capitalización	42.434
Reserva de capital	48.624
Utilidades acumuladas	15.915
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	153.535

Las inversiones y los saldos por cobrar o pagar en las compañías absorbidas, fueron eliminados en la consolidación

15 - HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

A la fecha de emision de este informe no se produjeron eventos que en opinión de la administración pudieran tener efecto significativo en los estados financieros.
