

PORITIENTO S. A.

"PARA DIGITALIZAR"

**ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
ESTADOS FINANCIEROS	
Balances Generales	2
Estados de Resultados	3
Estados de Cambios en el Patrimonio	4
Estados de Flujos de Efectivo	5
Notas a los Estados Financieros	6

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
PORITIENTO S.A.
Guayaquil, Ecuador

Hemos auditado los balances generales de **Poritiento S.A.**, al 31 de Diciembre del 2003 y 2002, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorias.

Nuestras auditorias fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Ecuador. Estas normas requieren que una 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 de pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes efectuadas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorias provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de **Poritiento S.A.**, al 31 de Diciembre del 2003 y 2002, los resultados de operaciones y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad.

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


JANETH MACIAS MIELES
REG. 22340

Guayaquil, 6 de Agosto del 2004

PORITIENTO S. A.

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	<u>2,003</u>	<u>2,002</u>
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Caja y bancos	9,691	22,383
Cuentas por cobrar (Nota 3)	16,212	8,335
Inventarios (Nota 4)	3,112,214	3,112,214
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>3,138,117</u>	<u>3,142,932</u>
ACTIVO FIJO (Nota 5)	12,099	16,443
OTROS ACTIVOS (Nota 6)	422,862	264,010
TOTAL ACTIVOS	<u><u>3,573,078</u></u>	<u><u>3,423,385</u></u>
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas por pagar (Nota 7)	47,144	48,102
Impuestos por pagar (Nota 8)	1,661	3,553
Pasivos acumulados (Nota 9)	3,302	1,967
Porción corriente de pasivo a largo plazo (Nota 10)	3,253,303	3,113,744
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>3,305,410</u>	<u>3,167,366</u>
PASIVO A LARGO PLAZO (Nota 10)	<u>234,960</u>	<u>234,960</u>
PATRIMONIO		
Capital social (Nota 11)	800	800
Reserva legal (Nota 12)	2,000	1,280
Reserva de capital (Nota 13)	73	73
Utilidades acumuladas	29,835	18,906
TOTAL PATRIMONIO	<u>32,708</u>	<u>21,059</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	<u><u>3,573,078</u></u>	<u><u>3,423,385</u></u>

PORIENTO S. A.

**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2,003</u>	<u>2,002</u>
INGRESOS:		
Ingresos por alquileres	240,851	222,332
Intereses ganados	-	142
TOTAL	<u>240,851</u>	<u>222,474</u>
COSTOS Y GASTOS:		
Gastos administrativos y de ventas	112,474	208,295
Depreciación y amortización	109,884	4,344
Otros, neto	220	(2,108)
TOTAL	<u>222,578</u>	<u>210,531</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	18,273	11,943
Participación trabajadores	2,741	1,792
Impuesto a la renta	3,883	2,952
TOTAL	<u>6,624</u>	<u>4,744</u>
UTILIDAD NETA	<u>11,649</u>	<u>7,199</u>

PORITIENTO S. A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Capital Social</u>	<u>Reservas</u>		<u>Utilidades Acumuladas</u>
		<u>Legal</u>	<u>De Capital</u>	
Saldo al 1 de enero del 2002	800	71	73	12,916
Distribución de utilidades		1,209		(1,209)
Utilidad neta				7,199
Saldo al 31 de diciembre del 2002	<u>800</u>	<u>1,280</u>	<u>73</u>	<u>18,906</u>
Distribución de utilidades		720		(720)
Utilidad neta				11,649
Saldo al 31 de diciembre del 2003	<u><u>800</u></u>	<u><u>2,000</u></u>	<u><u>73</u></u>	<u><u>29,835</u></u>

PORITIENTO S. A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2,003</u>	<u>2,002</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Utilidad neta	11,649	7,199
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto utilizado en actividades de operación		
Depreciación y amortización	109,884	4,344
	<u>121,533</u>	<u>11,543</u>
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS		
(Aumento) disminución:		
Cuentas por cobrar	(7,877)	(48)
Otros activos	(264,392)	(263,310)
Aumento (disminución):		
Cuentas por pagar	(958)	(27,090)
Impuestos por pagar	(1,892)	1,724
Pasivos acumulados	1,335	(1,148)
Porción corriente de pasivo a largo plazo	139,559	-
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>(12,692)</u>	<u>(278,329)</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adiciones de activo fijo	<u>-</u>	<u>(2,325)</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pasivo a largo plazo	<u>-</u>	<u>278,640</u>
DISMINUCION NETA DE EFECTIVO	(12,692)	(2,014)
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	22,383	24,397
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>9,691</u>	<u>22,383</u>

PORITIENTO S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002 (Expresado en dólares de E.U.A.)

Nota 1 - Operaciones

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 y arriendo de locales comerciales, oficinas y bodegas en el Edificio Torres del Norte.

Nota 2 - Resumen de Principales Políticas Contables

La compañía mantiene sus registros contables en dólares de los Estados Unidos de América de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad (NEC), las cuales requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que requieren presentarse. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Las principales políticas contables se resumen a continuación:

Reconocimientos de Ingresos

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

Inventarios

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

Activo Fijo

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, 20% para vehículos.

Cargos Diferidos

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

Participación de Trabajadores

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

Impuesto a la Renta

El impuesto a la Renta se carga a los resultados del año por el método del impuesto a pagar.

Nota 3 - Cuentas por Cobrar

	<u>2,003</u>	<u>2,002</u>
Clientes	8,315	8,075
Impuesto a la renta (Nota 8)	4,261	-
Otros	3,636	260
TOTAL	<u><u>16,212</u></u>	<u><u>8,335</u></u>

Nota 4 - Inventarios

	<u>2,003</u>	<u>2,002</u>
Locales Comerciales	882,275	882,275
Oficinas	1,835,181	1,835,181
Parqueos	370,689	370,689
Bodegas	24,069	24,069
TOTAL	<u><u>3,112,214</u></u>	<u><u>3,112,214</u></u>

Nota 5 - Activo Fijo

El movimiento durante los años 2003 y 2002 fue el siguiente:

	<u>1-01-03</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-03</u>
COSTO AJUSTADO:			
Muebles y Equipos de oficina	578	-	578
Equipos de computación	1,747	-	1,747
Vehículos	21,720	-	21,720
Sub-total	24,045	-	24,045
Depreciación acumulada	(7,602)	(4,344)	(11,946)
TOTAL	<u><u>16,443</u></u>	<u><u>(4,344)</u></u>	<u><u>12,099</u></u>

	<u>1-01-02</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-02</u>
COSTO AJUSTADO:			
Muebles y Equipos de oficina	-	578	578
Equipos de computación	-	1,747	1,747
Vehículos	21,720	-	21,720
Sub-total	21,720	2,325	24,045
Depreciación acumulada	(3,258)	(4,344)	(7,602)
TOTAL	<u><u>18,462</u></u>	<u><u>(2,019)</u></u>	<u><u>16,443</u></u>

Nota 6 - Otros Activos

	<u>2,003</u>	<u>2,002</u>
Depósitos en garantía	700	700
Cargos diferidos, neto	422,162	263,310
TOTAL	<u><u>422,862</u></u>	<u><u>264,010</u></u>

Nota 7 - Cuentas por Pagar

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002 representan cuentas por pagar a proveedores.

Nota 8 - Impuestos por Pagar

	<u>2,003</u>	<u>2,002</u>
Impuesto a la Renta por pagar	-	834
Impuesto al Valor Agregado	1,641	1,691
Retenciones en la fuente por pagar	20	1,028
TOTAL	<u>1,661</u>	<u>3,553</u>

El movimiento del impuesto a la renta durante los años 2003 y 2002 fue el siguiente:

	<u>2,003</u>	<u>2,002</u>
Saldo al inicio del año	834	625
Pagos	(834)	(625)
Retenciones en la fuente	(8,144)	(2,118)
Impuesto a la renta causado	3,883	2,952
Saldo al final del año	<u>(4,261)</u>	<u>834</u>

El impuesto a la renta se calcula a una tasa del 25% sobre la utilidad impositiva, aplicables a las utilidades distribuidas, la tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas.

Nota 9 - Pasivos acumulados

	<u>2,003</u>	<u>2,002</u>
Beneficios sociales	561	175
Participación trabajadores	2,741	1,792
TOTAL	<u>3,302</u>	<u>1,967</u>

El movimiento de los beneficios sociales durante los años 2003 y 2002 fue el siguiente:

	<u>2,003</u>	<u>2,002</u>
Saldo al inicio del año	1,967	3,115
Provisiones	3,689	2,196
Pagos	(2,354)	(3,344)
Saldo al final del año	<u>3,302</u>	<u>1,967</u>

Nota 10 - Pasivo a Largo Plazo

	<u>2,003</u>	<u>2,002</u>
Préstamo de accionistas, no generan intereses y tienen vencimientos hasta el 2004 (2003 en el año 2001).	3,488,263	3,348,704
Menos: Vencimiento corriente	(3,253,303)	(3,113,744)
TOTAL	<u>234,960</u>	<u>234,960</u>

Nota 11 - Capital Social

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

Mediante escritura pública inscrita en el Registro Mercantil con fecha Enero 9 del 2002, la Compañía aumentó el capital social en \$ 600.

Nota 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.

Nota 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.

Nota 14 - Transacciones Significativas con Partes Vinculadas

Durante los años 2003 y 2002, no se realizaron transacciones con compañías relacionadas.

PORITIENTO S. A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
ESTADOS FINANCIEROS	
Balances Generales	2
Estados de Resultados	3
Estados de Cambios en el Patrimonio	4
Estados de Flujos de Efectivo	5
Notas a los Estados Financieros	6

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

1.4 INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

1.1 A los Accionistas de
PORITIEN TO S.A.
Guayaquil, Ecuador

1.3 Hemos auditado los balances generales de **Poritiento S.A.**, al 31 de Diciembre del 2002 y 2001, y
1.5 los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los
1.6 años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la
Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros
basados en nuestras auditorias.

1.7 Nuestras auditorias fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas
1.8 en Ecuador. Estas normas requieren que una 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 de pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cantidades y
revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los
principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes efectuadas por la gerencia,
1.9 así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que
nuestras auditorias provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de **Poritiento S.A.**, al 31 de Diciembre del 2002 y 2001, los resultados de operaciones y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad.

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


JANETH MACÍAS MIELES
REG. 22340

1.2 Guayaquil, 16 de Junio del 2003

PORITIENTO S. A.

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001

	<u>2,002</u>	<u>2,001</u>
	(Dólares)	
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Caja y bancos	22,383	24,397
Cuentas por cobrar (Nota 3)	8,335	8,287
Inventarios (Nota 4)	3,112,214	3,112,214
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>3,142,932</u>	<u>3,144,898</u>
ACTIVO FIJO (Nota 5)	16,443	18,462
OTROS ACTIVOS Y CARGOS DIFERIDOS (Nota 6)	264,010	700
TOTAL ACTIVOS	<u>3,423,385</u>	<u>3,164,060</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas por pagar (Nota 7)	48,102	75,192
Impuestos por pagar (Nota 8)	3,553	1,829
Pasivos acumulados (Nota 9)	1,967	3,115
Porción corriente de pasivos a largo plazo (Nota 10)	3,113,744	2,835,104
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>3,167,366</u>	<u>2,915,240</u>
PASIVO A LARGO PLAZO (Nota 10)	<u>234,960</u>	<u>234,960</u>
PATRIMONIO		
Capital pagado (Nota 11)	800	800
Reserva legal (Nota 12)	1,280	71
Reserva de capital (Nota 13)	73	73
Utilidades acumuladas	18,906	12,916
TOTAL PATRIMONIO	<u>21,059</u>	<u>13,860</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	<u>3,423,385</u>	<u>3,164,060</u>

PORITIENTO S. A.

**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

	<u>2,002</u>	<u>2,001</u>
	(Dólares)	
INGRESOS:		
Ingresos por alquileres	222,332	201,476
Intereses ganados	142	48
TOTAL	<u>222,474</u>	<u>201,524</u>
COSTOS Y GASTOS:		
Gastos administrativos y de ventas	208,295	174,554
Depreciación	4,344	3,258
Otros, neto	(2,108)	4,744
TOTAL	<u>210,531</u>	<u>182,556</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	11,943	18,968
Participación trabajadores	1,792	2,845
Impuesto a la renta	2,952	4,031
TOTAL	<u>4,744</u>	<u>6,876</u>
UTILIDAD NETA	<u>7,199</u>	<u>12,092</u>

PORITIENTO S. A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

	<u>Capital Pagado</u>	<u>Reservas</u>		<u>Utilidades Acumuladas</u>
		<u>Legal</u>	<u>De Capital</u>	
		(Dólares)		
Saldo al 1 de enero del 2001	200	-	73	895
Distribución de utilidades		71		(71)
Aumento de capital	600			
Utilidad neta				12,092
Saldo al 31 de diciembre del 2001	<u>800</u>	<u>71</u>	<u>73</u>	<u>12,916</u>
Distribución de utilidades		1,209		(1,209)
Utilidad neta				7,199
Saldo al 31 de diciembre del 2002	<u>800</u>	<u>1,280</u>	<u>73</u>	<u>18,906</u>

PORITIENTO S. A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

	<u>2,002</u>	<u>2,001</u>
	(Dólares)	
ACTIVIDADES OPERATIVAS:		
Efectivo recibido de clientes	222,426	200,156
Efectivo pagado a proveedores y otros	<u>(500,755)</u>	<u>(133,392)</u>
Efectivo neto (utilizado) proveniente de actividades operativas	<u>(278,329)</u>	<u>66,764</u>
ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Compra de activo fijo	<u>(2,325)</u>	<u>(21,720)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pasivo a largo plazo	278,640	(34,693)
Aumento de capital	-	600
Efectivo neto proveniente (utilizado) en actividades operativas	<u>278,640</u>	<u>(34,093)</u>
(DISMINUCION) AUMENTO NETO DE EFECTIVO	(2,014)	10,951
EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	24,397	13,446
EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>22,383</u>	<u>24,397</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS:		
Utilidad neta	7,199	12,092
Ajustes por:		
Participación de trabajadores	1,792	2,845
Impuesto a la Renta	2,952	4,031
Depreciación	<u>4,344</u>	<u>3,258</u>
EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO:	16,287	22,226
(Aumento) disminución:		
Cuentas por cobrar	(48)	(1,368)
Pagos anticipados	-	(2,052)
Otros activos	<u>(263,310)</u>	<u>(700)</u>
Aumento (disminución):		
Cuentas por pagar	(27,090)	48,753
Impuestos por pagar	(1,228)	(148)
Pasivos acumulados	<u>(2,940)</u>	<u>53</u>
EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS	<u>(278,329)</u>	<u>66,764</u>

PORITIENTO S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001

Nota 1 - Operaciones

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 y arriendo de locales comerciales, oficinas y bodegas en el Edificio Torres del Norte.

Nota 2 - Políticas Contables Significativas

La compañía mantiene sus registros contables en dólares de los Estados Unidos de América de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad (NEC), emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, las que son utilizadas obligatoriamente en la preparación y presentación de los estados financieros.

Las principales políticas contables se resumen a continuación:

Reconocimientos de Ingresos

Los ingresos por venta de locales se registran en los resultados del período en que se formaliza su entrega. Durante los años 2001 y 2000 la compañía recibió ingresos por arriendo de sus locales comerciales, oficinas, parqueos y bodegas.

Inventarios

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

Activo Fijo

Está registrado al costo de adquisición, el cual se deprecia por el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 5 años para vehículos.

Cargos Diferidos

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

Participación de Trabajadores

El código de trabajo establece la participación de los trabajadores en el 15% de las utilidades líquidas.

Impuesto a la Renta

La Ley de Régimen Tributario Interno establece la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible, aplicables a las utilidades distribuidas, dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

Nota 3 - Cuentas por Cobrar

	<u>2,002</u>	<u>2,001</u>
	(Dólares)	
Clientes	8,075	8,077
Otros	260	210
TOTAL	<u><u>8,335</u></u>	<u><u>8,287</u></u>

Nota 4 - Inventarios

	<u>2,002</u>	<u>2,001</u>
	(Dólares)	
Locales Comerciales	882,275	882,275
Oficinas	1,835,181	1,835,181
Parqueos	370,689	370,689
Bodegas	24,069	24,069
TOTAL	<u><u>3,112,214</u></u>	<u><u>3,112,214</u></u>

Nota 5 - Activo Fijo

El movimiento durante los años 2002 y 2001 fue el siguiente:

	<u>1-01-02</u>	Adiciones	<u>12-31-02</u>
	(Dólares)		
COSTO AJUSTADO:			
Muebles y Equipos de oficina	-	578	578
Equipos de computación	-	1,747	1,747
Vehículos	21,720	-	21,720
Sub-total	<u>21,720</u>	<u>2,325</u>	<u>24,045</u>
Depreciación acumulada	<u>(3,258)</u>	<u>(4,344)</u>	<u>(7,602)</u>
TOTAL	<u><u>18,462</u></u>	<u><u>(2,019)</u></u>	<u><u>16,443</u></u>

	<u>1-01-01</u>	Adiciones	<u>12-31-01</u>
	(Dólares)		
COSTO AJUSTADO:			
Vehículos	-	21,720	21,720
Depreciación acumulada	-	(3,258)	(3,258)
TOTAL	<u>-</u>	<u>18,462</u>	<u>18,462</u>

Nota 6 - Otros Activos y Cargos Diferidos

Al 31 de diciembre del 2002, representa principalmente costos incurridos en la remodelación de oficinas por \$263.310 que serán amortizados en un período de cinco años.

Nota 7 - Cuentas por Pagar

	<u>2,002</u>	<u>2,001</u>
	(Dólares)	
Proveedores	48,102	51,884
Sueldos por pagar	-	23,308
TOTAL	<u>48,102</u>	<u>75,192</u>

Nota 8 - Impuestos por Pagar

	<u>2,002</u>	<u>2,001</u>
	(Dólares)	
Impuesto a la Renta	834	625
Impuesto al Valor Agregado	-	1,106
Retenciones en la fuente por pagar Bienes y Servicios	2,415	98
Impuesto al Valor Agregado	304	-
TOTAL	<u>3,553</u>	<u>1,829</u>

El movimiento del impuesto a la renta durante los años 2002 y 2001 fue el siguiente:

	<u>2,002</u>	<u>2,001</u>
	(Dólares)	
Saldo al inicio del año	625	(1,354)
Pagos	(625)	-
Retenciones en la fuente	(2,118)	(2,052)
Impuesto a la renta causado	2,952	4,031
Saldo al final del año	<u>834</u>	<u>625</u>

Nota 9 - Pasivos acumulados

	<u>2,002</u>	<u>2,001</u>
	(Dólares)	
Beneficios sociales	175	100
Participación trabajadores	1,792	3,015
TOTAL	<u>1,967</u>	<u>3,115</u>

El movimiento de los beneficios sociales durante los años 2002 y 2001 fue el siguiente:

	<u>2,002</u>	<u>2,001</u>
	(Dólares)	
Saldo al inicio del año	3,115	217
Provisiones	2,196	3,170
Pagos	(3,344)	(272)
Saldo al final del año	<u>1,967</u>	<u>3,115</u>

Nota 10 - Pasivo a Largo Plazo

	<u>2,002</u>	<u>2,001</u>
	(Dólares)	
Préstamo de accionistas, no generan intereses y tienen vencimientos hasta el 2004 (2003 en el año 2001).	3,348,704	3,070,064
Menos: Vencimientos corrientes	<u>(3,113,744)</u>	<u>(2,835,104)</u>
TOTAL	<u><u>234,960</u></u>	<u><u>234,960</u></u>

Nota 11 - Capital Pagado

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

Mediante escritura pública inscrita en el Registro Mercantil con fecha Enero 9 del 2002, la Compañía aumentó el capital social en \$ 600.

Nota 12 - Reserva Legal

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual para su constitución hasta que represente el 50% del capital pagado. El saldo de esta reserva puede ser capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas.

Nota 13 - Reserva de Capital

Recoge los efectos de la reexpresión por inflación y los efectos de la aplicación del índice especial de corrección de brecha por el período comprendido desde la fecha de la transacción al 31 de Diciembre de 1999 de activos y pasivos no monetarios y del patrimonio de accionistas.

Nota 14 - Transacciones Significativas con Partes Vinculadas

Durante los años 2002 y 2001, no se realizaron transacciones con compañías relacionadas.

"PARA DIGITALIZAR"

PORITIENTO S. A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
ESTADOS FINANCIEROS	
Balances Generales	2
Estados de Resultados	3
Estados de Cambios en el Patrimonio	4
Estados de Flujos de Efectivo	5
Notas a los Estados Financieros	6

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
PORIENTO S.A.
Guayaquil, Ecuador

Hemos auditado los balances generales de **Poriento S.A.**, al 31 de Diciembre del 2001 y 2000, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorias.

Nuestras auditorias fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Ecuador. Estas normas requieren que una 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 de pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes efectuadas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorias provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de **Poriento S.A.**, al 31 de Diciembre del 2001 y 2000, los resultados de operaciones y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad.

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.

SC- RNAE 236


JANETH MACÍAS MELES
REG. 22340

Guayaquil, 16 de Mayo del 2002

PORITIENTO S. A.

"PARA DIGITALIZAR"

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000

	<u>2,001</u>	<u>2,000</u>
	(Dólares)	
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Caja y bancos	24,397	13,446
Cuentas por cobrar (Nota 3)	8,287	6,919
Inventarios (Nota 4)	3,112,214	3,112,214
Pagos anticipados	3,406	1,354
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>3,148,304</u>	<u>3,133,933</u>
ACTIVO FIJO (Nota 5)	18,462	-
OTROS ACTIVOS	700	-
TOTAL ACTIVOS	<u><u>3,167,466</u></u>	<u><u>3,133,933</u></u>
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas por pagar (Nota 6)	75,192	26,439
Impuestos por pagar (Nota 7)	5,235	1,352
Pasivos acumulados (Nota 8)	3,115	217
Porción corriente de pasivos a largo plazo (Nota 9)	2,835,104	2,869,797
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>2,918,646</u>	<u>2,897,805</u>
PASIVO A LARGO PLAZO (Nota 9)	<u>234,960</u>	<u>234,960</u>
PATRIMONIO		
Capital pagado (Nota 10)	800	200
Reserva legal (Nota 11)	71	-
Reserva de capital (Nota 12)	73	73
Utilidades acumuladas	12,916	895
TOTAL PATRIMONIO	<u>13,860</u>	<u>1,168</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	<u><u>3,167,466</u></u>	<u><u>3,133,933</u></u>

PORITIENTO S. A.

**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**

	<u>2,001</u>	<u>2,000</u>
	(Dólares)	
INGRESOS:		
Ventas de inmuebles	-	396,747
Ingresos por alquileres	201,476	167,887
Intereses ganados	48	22,401
TOTAL	<u>201,524</u>	<u>587,035</u>
COSTOS Y GASTOS:		
Costo de venta	-	372,170
Gastos administrativos y de ventas	177,812	201,427
Resultado por exposición a la inflación	-	115
Impuesto a la circulación de capitales	-	2,137
Otros, neto	4,744	10,052
TOTAL	<u>182,556</u>	<u>585,901</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	18,968	1,134
Participación trabajadores	2,845	170
Impuesto a la renta	4,031	259
TOTAL	<u>6,876</u>	<u>429</u>
UTILIDAD NETA	<u>12,092</u>	<u>705</u>

PORITIENTO S. A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**

	<u>Capital Pagado</u>	<u>Reservas</u>		<u>Reserva por Revalorizac. Patrimonio</u>	<u>Reexpresión Monetaria</u>	<u>Utilidades Acumuladas</u>
		<u>Legal</u>	<u>De Capital</u>			
				(Dólares)		
Saldo al 1 de enero del 2000, ajustado	200	-	-	-	-	148
Ajuste corrección, año anterior				106	(106)	
Efectos de NEC No. 17 (Nota 13)				424	(351)	42
Transferencia (Nota 13)			73	(530)	457	
Utilidad neta						705
Saldo al 31 de diciembre del 2000	<u>200</u>	<u>-</u>	<u>73</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>895</u>
Distribución de utilidades		71				(71)
Aumento de capital	600					
Utilidad neta						12,092
Saldo al 31 de diciembre del 2001	<u><u>800</u></u>	<u><u>71</u></u>	<u><u>73</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>12,916</u></u>

PORITIENTO S. A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**

	<u>2,001</u>	<u>2,000</u>
	(Dólares)	
ACTIVIDADES OPERATIVAS:		
Efectivo recibido de clientes	200,156	581,155
Efectivo pagado a proveedores y otros	(133,392)	(132,308)
Impuesto a la circulación de capitales	-	(2,137)
Efectivo neto proveniente de actividades operativas	<u>66,764</u>	<u>446,710</u>
ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Compra de activo fijo	<u>(21,720)</u>	-
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pasivo a largo plazo	(34,693)	(818,702)
Aumento de capital	600	-
Efectivo neto utilizado en actividades operativas	<u>(34,093)</u>	<u>(818,702)</u>
AUMENTO (DISMINUCION) NETA DE EFECTIVO	10,951	(371,992)
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	13,446	385,438
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>24,397</u>	<u>13,446</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS:		
Utilidad neta	12,092	705
Ajustes por:		
Participación de trabajadores	2,845	170
Impuesto a la Renta	4,031	259
Depreciación	3,258	-
Resultado por exposición a la inflación	-	115
EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO:	22,226	1,249
(Aumento) disminución:		
Cuentas por cobrar	(1,368)	(5,880)
Inventarios	-	431,434
Pagos anticipados	(2,052)	(1,613)
Otros activos	(700)	-
Aumento (disminución):		
Cuentas por pagar	48,753	20,938
Impuestos por pagar	(148)	535
Pasivos acumulados	53	47
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS	<u>66,764</u>	<u>446,710</u>

PORITIENTO S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000

Nota 1 - Operaciones

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 y arriendo de locales comerciales, oficinas y bodegas en el Edificio Torres del Norte.

Nota 2 - Políticas Contables Significativas

La compañía mantiene sus registros contables en dólares de los Estados Unidos de América de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad (NEC), emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, las que son utilizadas obligatoriamente en la preparación y presentación de los estados financieros.

Conversión de los Estados Financieros a Dólares

A partir del 1 de Abril del 2000, los estados financieros de la Compañía, fueron preparados en dólares, aplicando los procedimientos establecidos en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC 17) y consistió en ajustar los saldos de las cuentas no monetarias del balance general al 31 de Marzo del 2000, para posteriormente aplicar a los estados financieros de esa fecha, una tasa de cambio de S/. 25.000 por dólar.

Los procedimientos de ajustes y conversión fueron los siguientes:

*** Corrección Monetaria**

Aplicada para reconocer la inflación, entre el 1 de enero del 2000 al 31 de Marzo del 2000 mediante el porcentaje de inflación de 32,81%. Los efectos de la corrección monetaria de las cuentas de activos y pasivos no monetarios y patrimonio y fueron registrados en los resultados del período en la cuenta Resultado por Exposición a la Inflación (REI).

*** Índice Especial de Corrección de Brecha**

Aplicado a las cuentas de activos y pasivos no monetarios y patrimonio basándose en la variación porcentual del índice de devaluación acumulada y el índice de inflación acumulada, desde el 31 de diciembre de 1991 o la fecha de origen de la partida en caso de ser posterior, hasta el 31 de diciembre de 1999 cuyo efecto fue registrado en la cuenta patrimonial Reexpresión Monetaria y el correspondiente ajuste por el índice de brecha entre las tasas de inflación y devaluación desde el 31 de diciembre de 1999 hasta el 31 de marzo del 2000 fue registrado en los resultados del período en la cuenta Resultado por Exposición a la Inflación (REI).

Debido a que la contabilidad no proporciona equivalentes en dólares al 31 de diciembre de 1999, la Compañía para propósitos de preparar los estados de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo y ciertas notas revelatorias, aplicó el ajuste de brecha a las partidas no monetarias y luego los saldos ajustados se dividieron para una tasa de cambio de S/.19.525,89 por dólar.

Nota 2 - Políticas Contables Significativas (Cont.)

Las principales políticas contables se resumen a continuación:

Reconocimientos de Ingresos

Los ingresos por venta de locales se registran en los resultados del período en que se formaliza su entrega. Durante los años 2001 y 2000 la compañía recibió ingresos por arriendo de sus locales comerciales, oficinas, parqueos y bodegas.

Inventarios

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

Activo Fijo

Está registrado al costo de adquisición, el cual se deprecia por el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 5 años para vehículos.

Participación de Trabajadores

El código de trabajo establece la participación de los trabajadores en el 15% de las utilidades líquidas.

Impuesto a la Renta

La Ley de Régimen Tributario Interno establece la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible, aplicables a las utilidades distribuidas, dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

Nota 3 - Cuentas por Cobrar

	<u>2,001</u>	<u>2,000</u>
	(Dólares)	
Clientes	8,077	6,709
Otros	210	210
TOTAL	<u><u>8,287</u></u>	<u><u>6,919</u></u>

Nota 4 - Inventarios

	<u>2,001</u>	<u>2,000</u>
	(Dólares)	
Locales Comerciales	882,275	882,275
Oficinas	1,835,181	1,835,181
Parqueos	370,689	370,689
Bodegas	24,069	24,069
TOTAL	<u><u>3,112,214</u></u>	<u><u>3,112,214</u></u>

Nota 5 - Activo Fijo

El movimiento durante el año 2001 fue el siguiente:

	<u>1-01-01</u>	<u>Adiciones</u> (Dólares)	<u>12-31-01</u>
COSTO AJUSTADO:			
Vehículos	-	21,720	21,720
Depreciación acumulada	-	(3,258)	(3,258)
TOTAL	<u>-</u>	<u>18,462</u>	<u>18,462</u>

Nota 6 - Cuentas por Pagar

	<u>2,001</u>	<u>2,000</u>
	(Dólares)	
Proveedores	51,884	3,230
Depósitos en garantía	-	15,609
Otras	23,308	7,600
TOTAL	<u>75,192</u>	<u>26,439</u>

Nota 7 - Impuestos por Pagar

	<u>2,001</u>	<u>2,000</u>
	(Dólares)	
Impuesto a la Renta	4,031	-
Retenciones en la fuente por pagar	1,204	1,352
TOTAL	<u>5,235</u>	<u>1,352</u>

Nota 8 - Pasivos acumulados

	<u>2,001</u>	<u>2,000</u>
	(Dólares)	
Beneficios sociales	100	47
Participación trabajadores	3,015	170
TOTAL	<u>3,115</u>	<u>217</u>

El movimiento de los beneficios sociales durante los años 2001 y 2000 fue el siguiente:

	<u>2,001</u>	<u>2,000</u>
	(Dólares)	
Saldo al inicio del año	217	-
Provisiones	3,170	217
Pagos	(272)	-
Saldo al final del año	<u>3,115</u>	<u>217</u>

Nota 9 - Pasivo a Largo Plazo

	<u>2,001</u>	<u>2,000</u>
	(Dólares)	
Préstamo de accionistas, no generan intereses y tienen vencimientos hasta el 2003 (2002 en el año 2000).	3,070,064	3,104,757
Menos: Vencimientos corrientes	<u>(2,835,104)</u>	<u>(2,869,797)</u>
TOTAL	<u>234,960</u>	<u>234,960</u>

Nota 10 - Capital Pagado

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

Mediante escritura pública inscrita en el Registro Mercantil con fecha Enero 9 del 2002, la Compañía aumentó el capital social en \$ 600.

Nota 11 - Reserva Legal

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual para su constitución hasta que represente el 50% del capital pagado. El saldo de esta reserva puede ser capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas.

Nota 12 - Reserva de Capital

Recoge los efectos de la reexpresión por inflación y los efectos de la aplicación del índice especial de corrección de brecha por el período comprendido desde la fecha de la transacción al 31 de Diciembre de 1999 de activos y pasivos no monetarios y del patrimonio de accionistas.

Nota 13 - Efectos Contables de la Nec No. 17

Al 31 de Marzo del 2000, los efectos de la aplicación de la NEC No. 17 fueron los siguientes:

	<u>Resultado por Exposición a la inflación</u>	<u>Reexpresión monetaria</u>	<u>Total</u>
		(Dólares)	
Reserva por revalorización	(73)	(351)	(424)
Utilidades acumuladas	<u>(42)</u>	<u>-</u>	<u>(42)</u>
TOTAL	<u>(115)</u>	<u>(351)</u>	<u>(466)</u>

Los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria fueron transferidos a la cuenta de patrimonio Reserva de Capital.

Nota 14 - Impuesto a la Renta

Al 31 de Diciembre del 2001, la Compañía no ha sido revisada por las autoridades fiscales. La administración considera que de existir revisiones posteriores, las posibles observaciones que surjan no serán significativas.

Nota 15 - Transacciones Significativas con Partes Vinculadas

Durante el año 2001, no se realizaron transacciones con compañías relacionadas (en el año 2000, la compañía vendió inmuebles por \$ 256,647 a accionistas).

PORITIENTO S. A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

"PARA DIGITALIZAR"

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
ESTADOS FINANCIEROS	
Balance General	2
Estado de Resultados	3
Estado de Cambios en el Patrimonio	4
Estado de Flujos de Efectivo	5
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	6

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
PORTIENTO S.A.
Guayaquil, Ecuador

Hemos auditado el balance general de Portiento S.A., al 31 de Diciembre del 2000, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una 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 de pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes efectuadas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Portiento S.A., al 31 de Diciembre del 2000, los resultados de operaciones y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad.

La crisis económica en Ecuador generada por factores naturales, políticos, sociales e iliquidez en sus mercados financieros, fue acentuada en el año 1999, sin embargo en el año 2000 la economía ecuatoriana presentó cierta estabilidad por la mejora en los precios del petróleo, reducción de porcentajes en tasas de interés y la dolarización de la economía. En razón de la crisis económica, el 9 de enero del 2000 el gobierno ecuatoriano decretó la dolarización de su economía adoptando el dólar de los Estados Unidos de América, como moneda de curso legal en el Ecuador. No obstante, se mantiene la incertidumbre económica del País la cual depende de las medidas que adopte el gobierno para su recuperación y reactivación, por lo tanto los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando estas circunstancias.

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.

SC- RNAE 236


JANETH MACÍAS MIELES

REG. 22340

Guayaquil, 26 de Abril del 2001

PORITIENTO S. A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

	<u>Dólares</u>
ACTIVO	
ACTIVO CORRIENTE:	
Caja y bancos	13,448
Cuentas por cobrar (Nota 3)	6,919
Inventarios (Nota 4)	3,112,214
Pagos anticipados	1,354
TOTAL ACTIVO	<u>3,133,933</u>
PASIVO Y PATRIMONIO	
PASIVO CORRIENTE:	
Cuentas por pagar (Nota 5)	26,438
Impuestos por pagar	1,352
Pasivos acumulados (Nota 7)	217
Porción corriente de pasivos a largo plazo (Nota 8)	2,669,797
TOTAL PASIVO CORRIENTE	<u>2,897,804</u>
PASIVO A LARGO PLAZO (Nota 8)	<u>234,960</u>
PATRIMONIO	
Capital suscrito (Nota 9)	200
Reserva de capital (Nota 10)	73
Utilidades acumuladas	896
TOTAL PATRIMONIO	<u>1,169</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>3,133,933</u>

PORITIENTO S. A.

**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

	<u>Dólares</u>
INGRESOS:	
Ventas de inmuebles	396,747
Ingresos por alquileres	167,887
Intereses ganados	22,401
TOTAL	<u>587,035</u>
COSTOS Y GASTOS:	
Costo de venta	372,170
Gastos administrativos y de ventas	201,427
Resultado por exposición a la inflación	115
Impuesto a la circulación de capitales	2,137
Otros, neto	10,052
TOTAL	<u>585,901</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	1,134
Participación trabajadores	170
Impuesto a la renta	259
TOTAL	<u>429</u>
UTILIDAD NETA	<u>705</u>

PORITIENTO S. A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

	<u>Capital Pagado</u>	<u>Reserva de Capital</u>	<u>Reserva por Revalorizac. Patrimonio (Dólares)</u>	<u>Reexpresión Monetaria</u>	<u>Utilidades Acumuladas</u>
Saldo al 1 de enero del 2000, ajustado	200	-	-	-	149
Ajuste corrección, año anterior			106	(106)	
Efectos de NEC No. 17 (Nota 10)			424	(351)	42
Transferencia (Nota 10)		73	(530)	457	
Utilidad neta					705
Saldo al 31 de diciembre del 2000	<u>200</u>	<u>73</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>896</u>

PORITIENTO S. A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

	<u>Dólares</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:	
Efectivo recibido de clientes	581,155
Efectivo pagado a proveedores y otros	(132,308)
Impuesto a la circulación de capitales	<u>(2,137)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades operativas	<u>446,710</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	
Pasivo a largo plazo	<u>(818,702)</u>
DISMINUCION NETA EN EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL INICIO DEL AÑO EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	 (371,992) 385,438 <u>13,446</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS:	
Utilidad neta	705
Ajustes por:	
Participación de trabajadores	170
Impuesto a la Renta	259
Resultado por exposición a la inflación	<u>115</u>
EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO:	 1,249
Aumento en cuentas por cobrar	(5,880)
Disminución en inventarios	431,434
Aumento en pagos anticipados	(1,613)
Aumento en cuentas por pagar	20,938
Aumento en impuestos por pagar	535
Aumento en pasivos acumulados	47
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS	<u>446,710</u>

PORITIENTO S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

Nota 1 - Principales Políticas Contables

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 y arriendo de locales comerciales, oficinas y bodegas en el Edificio Torres del Norte.

La compañía mantiene sus registros contables en dólares de los Estados Unidos de América de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad (NEC), emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, las que son utilizadas obligatoriamente en la preparación y presentación de los estados financieros.

Como parte del proceso de dolarización de la economía, la Federación Nacional de Contadores, con la aprobación de la Superintendencia de Compañías, emitió la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC 17) con la cual los estados financieros al 31 de Marzo del 2000 fueron ajustados y convertidos de Sucres a dólares, moneda de curso legal adoptada en el Ecuador a partir del 10 de enero del 2000.

Las principales políticas contables se resumen a continuación:

Reconocimientos de Ingresos

Los ingresos por venta de locales se registran en los resultados del período en que se formaliza su entrega. Durante el año 2000 la compañía recibió ingresos por arriendo de sus locales comerciales, oficinas, parqueos y bodegas.

Inventarios

Están valuados al costo que no exceden a los valores de mercado. El costo es determinado por el método del costo promedio.

Reserva de Capital

Incluye los saldos de las cuentas, reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria al 31 de diciembre del 2000.

Participación de Trabajadores

El código de trabajo establece la participación de los trabajadores en el 15% de las utilidades líquidas.

Impuesto a la Renta

La Ley de Régimen Tributario Interno establece la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible.

Moneda Extranjera

El activo, pasivo y transacciones en moneda extranjera fueron expresadas en sucres hasta el 10 de enero del 2000 a la tasa vigente en el mercado libre de cambio a esa fecha. La utilidad o pérdida en cambio originada por el ajuste contable de los activos y pasivos en dólares fue registrado en los resultados del período en el cual variaron las tasas de cambio.

Nota 2 - Conversión de los Estados Financieros de Sucre a Dólares

A partir del 1 de Abril del 2000, los estados financieros de la Compañía, fueron preparados en dólares, aplicando los procedimientos establecidos en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC 17) y consistió en ajustar los saldos de las cuentas no monetarias del balance general al 31 de Marzo del 2000, para posteriormente aplicar a los estados financieros de esa fecha, una tasa de cambio de S/. 25.000 por dólar.

Los procedimientos de ajustes y conversión fueron los siguientes:

*** Corrección Monetaria**

Aplicada para reconocer la inflación, entre el 1 de enero del 2000 al 31 de Marzo del 2000 mediante el porcentaje de inflación de 32,81%. Los efectos de la corrección monetaria de las cuentas de activos y pasivos no monetarios y patrimonio y fueron registrados en los resultados del período en la cuenta Resultado por Exposición a la Inflación (REI).

*** Índice Especial de Corrección de Brecha**

Aplicado a las cuentas de activos y pasivos no monetarios y patrimonio basándose en la variación porcentual del índice de devaluación acumulada y el índice de inflación acumulada, desde el 31 de diciembre de 1991 o la fecha de origen de la partida en caso de ser posterior, hasta el 31 de diciembre de 1999 cuyo efecto fue registrado en la cuenta patrimonial Reexpresión Monetaria y el correspondiente ajuste por el índice de brecha entre las tasas de inflación y devaluación desde el 31 de diciembre de 1999 hasta el 31 de marzo del 2000 fue registrado en los resultados del período en la cuenta Resultado por Exposición a la Inflación (REI).

Los estados de resultados y de flujos de efectivo por el período comprendido entre el 1 de enero del 2000 al 31 de marzo del 2000 y por el año terminado el 31 de diciembre de 1999, no están sujetos a los procedimientos establecidos en dicha norma.

Debido a que la contabilidad no proporciona equivalentes en dólares al 31 de diciembre de 1999, la Compañía para propósitos de preparar los estados de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo y ciertas notas revelatorias, aplicó el ajuste de brecha a las partidas no monetarias y luego los saldos ajustados se dividieron para una tasa de cambio de S/.19.525,89 por dólar.

Nota 3 - Cuentas por Cobrar

	<u>Dólares</u>
Clientes	6,709
Otros	210
TOTAL	<u><u>6,919</u></u>

Nota 4 - Inventarios

	<u>Dólares</u>
Locales Comerciales	882,275
Oficinas	1,835,181
Parqueos y bodegas	370,689
Bodegas	24,069
TOTAL	<u><u>3,112,214</u></u>

Nota 5 - Cuentas por Pagar

	<u>Dólares</u>
Depósitos en garantía	15,609
Proveedores	3,229
Otras	7,600
TOTAL	<u><u>26,438</u></u>

Nota 6 - Impuesto a la Renta

El 18 de Agosto del 2000, la Ley para la Promoción de la Inversión y de la Participación Ciudadana (TROLE II) derogó el 0.80% del ICC-Impuesto a la Circulación de Capitales. Sin embargo en circular de la misma fecha, el Servicio de Rentas Internas (SRI) dispuso se continué con la retención del impuesto exclusivamente hasta el 31 de diciembre del 2000. Al 9 de febrero del 2001, la referida circular ha sido declarada inconstitucional por el Tribunal Distrital Fiscal y apelado por el SRI ante el Tribunal Constitucional, quien no ha emitido resolución al respecto. De existir tal resolución, el impuesto retenido en exceso podría ser objeto de devolución al contribuyente mediante trámite administrativo de pago indebido.

El 21 de Diciembre del 2000, el Servicio de Rentas Internas (SRI), mediante resolución No. 921 dispuso que el saldo de la cuenta Resultado por Exposición a la Inflación (REI) sea considerado para efectos tributarios, como gastos deducibles si es negativo, o como ingreso gravable si es positivo. Al 13 de Marzo del 2001 el Tribunal Distrital Fiscal aceptó un recurso del amparo constitucional, disponiendo la suspensión definitiva de los efectos de esta resolución, la cual fue apelada por el SRI ante el Tribunal Constitucional quien no ha emitido resolución al respecto. En la declaración del impuesto a la Renta la compañía no consideró el saldo de la cuenta REI para efectos tributarios.

Al 31 de Diciembre del 2000, la Compañía no ha sido revisada por las autoridades fiscales. La administración considera que de existir revisiones posteriores, las posibles observaciones que surjan no serán significativas.

Nota 7 - Pasivos acumulados

	<u>Dólares</u>
Beneficios sociales	47
Participación trabajadores	170
TOTAL	<u><u>217</u></u>

Nota 8 - Pasivo a Largo Plazo

	<u>Dólares</u>
Préstamo de accionistas, no generan intereses y tienen vencimientos hasta el 2002.	3,104,757
Menos: Vencimientos corrientes	<u>(2,869,797)</u>
TOTAL	<u><u>234,960</u></u>

Nota 9 - Capital Pagado

El capital pagado está representado por 5,000 acciones ordinarias de \$ 0,04 de valor nominal unitario. El cambio de denominación del capital social de sucre a dólares mediante escritura pública, se encuentra en proceso.

Nota 10 - Efectos Contables de la Nec No. 17

Al 31 de Marzo del 2000, los efectos de la aplicación de la NEC No. 17 fueron los siguientes:

	<u>Resultado por Exposición a la Inflación</u>	<u>Reexpresión monetaria (Dólares)</u>	<u>Total</u>
Reserva por revalorización	(73)	(351)	(424)
Utilidades acumuladas	<u>(42)</u>	<u>-</u>	<u>(42)</u>
TOTAL	<u>(115)</u>	<u>(351)</u>	<u>(466)</u>

Los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria fueron transferidos a la cuenta de patrimonio Reserva de Capital.

Nota 12 - Transacciones Significativas con Partes Vinculadas

Durante el año 2000, la compañía vendió inmuebles por \$ 256,647 a accionistas.

Nota 13 - Eventos Posteriores

Al 26 de Abril del 2001, aún se encuentra en trámite el proyecto de reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno, que entre otros aspectos prevé el incremento del IVA del 12% al 14%.
