

**PORITIENTO S.A.**

83494

Guayaquil, 07 de Agosto del 2006

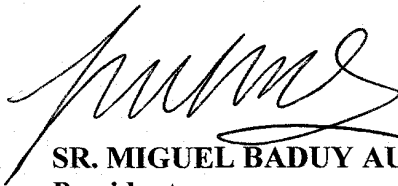
Señores  
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**  
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Adjunto a la presente se servirá encontrar el informe de los Estados Financieros por los años terminados el 31 de Diciembre del 2005 y 2004 e informe de los auditores independientes.

Particular que remito para los fines legales correspondientes.

p. PORITIENTO S.A.

  
**SR. MIGUEL BADUY AUAD**  
Presidente



Adjunto: lo indicado

**PORITIENTO S. A.**

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004  
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

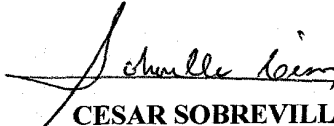
A los Accionistas de  
**PORITIENTO S.A.**  
Guayaquil, Ecuador.

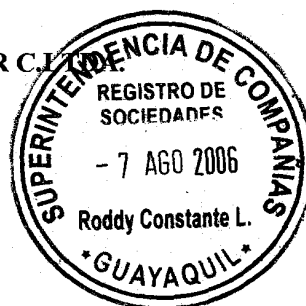
Hemos auditado los balances generales de **PORITIENTO S.A.**, al 31 de Diciembre del 2005 y 2004, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías.

Nuestras auditorías fueron efectuadas 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 nuestras auditorías 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 2005 y 2004, los resultados de operaciones y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados.

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

  
**CESAR SOBREVILLA CORNEJO**  
REG. 22223



Guayaquil, 26 de Julio del 2006

**PORITIENTO S. A.**

**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**  
**(Expresado en dólares de E.U.A.)**

|   | <u>2.005</u>     | <u>2.004</u>     |
|---|------------------|------------------|
| ACTIVOS   |                  |                  |
| ACTIVOS CORRIENTES:                                 |                  |                  |
| Caja y bancos                                       | 14.670           | 43.124           |
| Cuentas por cobrar (Nota 3)                         | 8.082            | 19.671           |
| Inventarios (Nota 4)                                | 2.673.214        | 3.112.214        |
| TOTAL ACTIVOS CORRIENTES                            | <u>2.695.966</u> | <u>3.175.009</u> |
| ACTIVO FIJO (Nota 5)                                | 25.651           | 34.127           |
| OTROS ACTIVOS (Nota 6)                              | 263.404          | 359.073          |
| TOTAL ACTIVOS                                       | <u>2.985.021</u> | <u>3.568.209</u> |
| PASIVOS Y PATRIMONIO                                |                  |                  |
| PASIVOS CORRIENTES:                                 |                  |                  |
| Cuentas por pagar (Nota 7)                          | 29.595           | 97.733           |
| Impuestos por pagar (Nota 8)                        | 1.408            | 383              |
| Pasivos acumulados (Nota 9)                         | 7.328            | 7.075            |
| Porción corriente de pasivo a largo plazo (Nota 10) | 2.915.183        | 3.413.570        |
| TOTAL PASIVOS CORRIENTES                            | <u>2.953.515</u> | <u>3.518.761</u> |
| PATRIMONIO  |                  |                  |
| Capital suscrito (Nota 11)                          | 800              | 800              |
| Reserva legal (Nota 12)                             | 1.280            | 1.280            |
| Reserva de capital (Nota 13)                        | 73               | 73               |
| Utilidades acumuladas                               | 29.353           | 47.295           |
| TOTAL PATRIMONIO                                    | <u>31.506</u>    | <u>49.448</u>    |
| TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO                          | <u>2.985.021</u> | <u>3.568.209</u> |

**PORITIENTO S. A.**

**ESTADOS DE RESULTADOS**

**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**

**(Expresado en dólares de E.U.A.)**

|   | <b><u>2.005</u></b> | <b><u>2.004</u></b> |
|---|---------------------|---------------------|
| INGRESOS:   |                     |                     |
| Ingresos por alquileres   | 233.158             | 250.617             |
| Venta oficinas y parqueos   | 446.459             | -                   |
| Otros   | 2.645               | -                   |
| TOTAL   | <u>682.262</u>      | <u>250.617</u>      |
| <br>COSTOS Y GASTOS:  |                     |                     |
| Costo de Venta  | 439.000             | -                   |
| Gastos administrativos y de ventas  | 92.066              | 117.058             |
| Depreciación y amortización   | 105.152             | 89.027              |
| TOTAL   | <u>636.218</u>      | <u>206.085</u>      |
| <br>UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION TRABAJADORES<br>E IMPUESTO A LA RENTA | 46.044              | 44.532              |
| <br>Participación trabajadores  | 6.907               | 6.680               |
| Impuesto a la renta   | 9.784               | 9.463               |
| TOTAL   | <u>16.691</u>       | <u>16.143</u>       |
| <br>UTILIDAD NETA   | <u>29.353</u>       | <u>28.389</u>       |

**PORITIENTO S. A.**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

|                                   | Capital<br>Suscrito | Reservas |            | Utilidades<br>Acumuladas |
|-----------------------------------|---------------------|----------|------------|--------------------------|
|                                   |                     | Legal    | De Capital |                          |
| Saldo al 1 de enero del 2004      | 800                 | 1.280    | 73         | 18.906                   |
| Utilidad neta                     |                     |          |            | 28.389                   |
| Saldo al 31 de diciembre del 2004 | 800                 | 1.280    | 73         | 47.295                   |
| Pago de dividendos                |                     |          |            | -47.295                  |
| Utilidad neta                     |                     |          |            | 29.353                   |
| Saldo al 31 de diciembre del 2005 | 800                 | 1.280    | 73         | 29.353                   |

**PORITIENTO S. A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

|  | <u>2.005</u>     | <u>2.004</u>    |
|--|------------------|-----------------|
| <b>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>  |                  |                 |
| Utilidad neta  | 29.353           | 28.389          |
| Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto utilizado en actividades de operación |                  |                 |
| Depreciación y amortización  | 105.152          | 79.958          |
|  | <u>134.505</u>   | <u>108.347</u>  |
| <b>CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS</b>  |                  |                 |
| (Aumento) disminución:   |                  |                 |
| Cuentas por cobrar   | 11.589           | (3.459)         |
| Inventarios  | 439.000          | -               |
| Otros activos  | (277)            | (7.023)         |
| Aumento (disminución):   |                  |                 |
| Cuentas por pagar  | (68.138)         | 38.940          |
| Impuestos por pagar  | 1.025            | (1.278)         |
| Pasivos acumulados   | 254              | 3.773           |
| <b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE OPERACION</b>                                      | <u>517.958</u>   | <u>139.300</u>  |
| <b>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION:</b>  |                  |                 |
| Adiciones de activo fijo   | <u>(730)</u>     | <u>(31.174)</u> |
| <b>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>   |                  |                 |
| Pasivo a largo plazo   | (498.387)        | (74.693)        |
| Pago de dividendos   | (47.295)         | -               |
|  | <u>(545.682)</u> | <u>(74.693)</u> |
| <b>(DISMINUCION) AUMENTO NETO DE EFECTIVO</b>  | <u>(28.454)</u>  | <u>33.433</u>   |
| <b>EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO</b>   | <u>43.124</u>    | <u>9.691</u>    |
| <b>EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>  | <u>14.670</u>    | <u>43.124</u>   |

**PORITIENTO S. A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004  
(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 arriendo son registrados de acuerdo con el método del devengado.

**Inventarios**

Están valuados al costo de construcción 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>2.005</u> | <u>2.004</u>  |
|----------------------------|--------------|---------------|
| Cientes *                  | 3.799        | 12.822        |
| Impuesto al valor agregado | -            | 2.651         |
| Impuesto a la renta (1)    | 4.261        | 4.198         |
| Otros                      | 22           | -             |
| <b>TOTAL</b>               | <u>8.082</u> | <u>19.671</u> |

(1) Corresponde a retenciones de impuesto a la renta de años anteriores

**Nota 4 - Inventarios**

|                     | <u>2.005</u>     | <u>2.004</u>     |
|---------------------|------------------|------------------|
| Locales comerciales | 882.275          | 882.275          |
| Oficinas            | 1.435.181        | 1.835.181        |
| Parqueos            | 331.689          | 370.689          |
| Bodegas             | 24.069           | 24.069           |
| <b>TOTAL</b>        | <u>2.673.214</u> | <u>3.112.214</u> |

**Nota 5 - Activo Fijo**

El movimiento durante los años 2005 y.2004 fue el siguiente:

|                              | <u>1-01-05</u> | <u>Adiciones</u> | <u>12-31-05</u> |
|------------------------------|----------------|------------------|-----------------|
| <b>COSTO AJUSTADO:</b>       |                |                  |                 |
| Muebles y equipos de oficina | 18.982         | 264              | 19.246          |
| Equipos de computación       | 12.420         | 466              | 12.886          |
| Vehículos                    | 23.816         | -                | 23.816          |
| Sub-total                    | 55.218         | 730              | 55.948          |
| Depreciación acumulada       | (21.092)       | (9.205)          | (30.297)        |
| <b>TOTAL</b>                 | <u>34.127</u>  | <u>(8.475)</u>   | <u>25.652</u>   |

|                              | <u>1-01-04</u> | <u>Adiciones</u> | <u>12-31-04</u> |
|------------------------------|----------------|------------------|-----------------|
| <b>COSTO AJUSTADO:</b>       |                |                  |                 |
| Muebles y equipos de oficina | 578            | 18.404           | 18.982          |
| Equipos de computación       | 1.747          | 10.673           | 12.420          |
| Vehículos                    | 21.720         | 2.096            | 23.816          |
| Sub-total                    | 24.045         | 31.173           | 55.218          |
| Depreciación acumulada       | (11.946)       | (9.146)          | (21.092)        |
| <b>TOTAL</b>                 | <u>12.099</u>  | <u>22.028</u>    | <u>34.127</u>   |

**Nota 6 - Otros Activos**

|                        | <u>2.005</u>   | <u>2.004</u>   |
|------------------------|----------------|----------------|
| Cargos diferidos       | 535.702        | 535.424        |
| Amortización acumulada | (272.298)      | (176.351)      |
| <b>TOTAL</b>           | <u>263.404</u> | <u>359.073</u> |