

PORITIENTO S. A.

ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005
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. AUDITORES INDEPENDIENTES

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 2006 y 2005, 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 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 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 2006 y 2005, 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



CESAR SOBREVILLA CORNEJO
REG. 22223



Guayaquil, 5 de Octubre del 2007

PORITIENTO S. A.

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	<u>2,006</u>	<u>2,005</u>
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Caja y bancos	18,801	14,670
Cuentas por cobrar (Nota 3)	29,653	8,082
Inventarios (Nota 4)	2,673,214	2,673,214
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>2,721,669</u>	<u>2,695,966</u>
ACTIVO FIJO (Nota 5)	34,741	25,651
INVERSIONES PERMANENTES (Nota 6)	37,004	-
OTROS ACTIVOS (Nota 7)	193,308	263,404
TOTAL ACTIVOS	<u>2,986,722</u>	<u>2,985,021</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas por pagar (Nota 8)	30,016	29,595
Impuestos por pagar (Nota 9)	1,407	1,408
Pasivos acumulados (Nota 10)	15,052	7,328
Porción corriente de pasivo a largo plazo (Nota 11)	2,908,474	2,916,064
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>2,954,949</u>	<u>2,954,395</u>
PATRIMONIO		
Capital suscrito (Nota 12)	800	800
Reserva legal (Nota 13)	400	400
Reserva de capital (Nota 14)	73	73
Utilidades acumuladas	30,500	29,353
TOTAL PATRIMONIO	<u>31,773</u>	<u>30,626</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	<u>2,986,722</u>	<u>2,985,021</u>

Ver notas a los estados financieros

PORITIENTO S. A.

**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2,006</u>	<u>2,005</u>
INGRESOS:		
Ingresos por alquileres	238,127	233,158
Venta oficinas y parqueos	-	446,459
Otros	-	2,645
TOTAL	<u>238,127</u>	<u>682,262</u>
COSTOS Y GASTOS:		
Costo de Venta	-	439,000
Gastos administrativos y de ventas	90,131	92,066
Depreciación y amortización	100,152	105,152
TOTAL	<u>190,283</u>	<u>636,218</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	47,844	46,044
Participación trabajadores	7,177	6,907
Impuesto a la renta	10,167	9,784
TOTAL	<u>17,344</u>	<u>16,691</u>
UTILIDAD NETA	<u>30,500</u>	<u>29,353</u>

Ver notas a los estados financieros

PORITIENTO S. A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Capital Suscrito</u>	<u>Reservas</u>		<u>Utilidades Acumuladas</u>
		<u>Legal</u>	<u>De Capital</u>	
Saldo al 1 de enero del 2005	800	400	73	47,295
Pago de dividendos				-47,295
Utilidad neta				29,353
Saldo al 31 de diciembre del 2005	<u>800</u>	<u>400</u>	<u>73</u>	<u>29,353</u>
Pago de dividendos				-29,353
Utilidad neta				30,500
Saldo al 31 de diciembre del 2006	<u><u>800</u></u>	<u><u>400</u></u>	<u><u>73</u></u>	<u><u>30,500</u></u>

PORITIENTO S. A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2,006</u>	<u>2,005</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Utilidad neta	30,500	29,353
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación		
Depreciación y amortización	100,152	105,152
	<u>130,652</u>	<u>134,505</u>
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS		
(Aumento) disminución:		
Cuentas por cobrar	(21,571)	11,589
Inventarios	-	439,000
Otros activos	(20,851)	(277)
Aumento (disminución):		
Cuentas por pagar	421	(68,138)
Impuestos por pagar	(1)	1,025
Pasivos acumulados	7,723	254
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>96,373</u>	<u>517,958</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adiciones de activo fijo	(18,295)	(730)
Inversiones permanentes	(37,004)	-
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION	<u>(55,299)</u>	<u>(730)</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pasivo a largo plazo	(7,590)	(498,387)
Pago de dividendos	(29,353)	(47,295)
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	<u>(36,943)</u>	<u>(545,682)</u>
AUMENTO (DISMINUCION) NETA DE EFECTIVO	4,131	(28,454)
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	14,670	43,124
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>18,801</u>	<u>14,670</u>

Ver notas a los estados financieros

PORITIENTO S. A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005
(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 incluídas 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 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>2,006</u>	<u>2,005</u>
Clientes	4,692	3,799
Impuesto a la renta (1)	4,261	4,261
Otros	20,700	22,00
TOTAL	<u><u>29,653</u></u>	<u><u>8,082</u></u>

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

Nota 4 - Inventarios

	<u>2,006</u>	<u>2,005</u>
Locales comerciales	882,275	882,275
Oficinas	1,435,181	1,435,181
Parqueos	331,689	331,689
Bodegas	24,069	24,069
TOTAL	<u><u>2,673,214</u></u>	<u><u>2,673,214</u></u>

Nota 5 - Activo Fijo

El movimiento durante los años 2006 y 2005 fue el siguiente:

	<u>12-31-05</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-06</u>
COSTO AJUSTADO:			
Muebles y equipos de oficina	19,247		19,247
Equipos de computación	12,886		12,886
Vehículos	23,816	18,294	42,110
Sub-total	<u>55,948</u>	<u>18,294</u>	<u>74,243</u>
Depreciación acumulada	<u>(30,297)</u>	<u>(9,205)</u>	<u>(39,502)</u>
TOTAL	<u><u>25,652</u></u>	<u><u>9,089</u></u>	<u><u>34,741</u></u>

	<u>12-31-04</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-05</u>
COSTO AJUSTADO:			
Muebles y equipos de oficina	18,982	264	19,247
Equipos de computación	12,420	466	12,886
Vehículos	23,816	-	23,816
Sub-total	<u>55,218</u>	<u>730</u>	<u>55,949</u>
Depreciación acumulada	<u>(21,092)</u>	<u>(9,205)</u>	<u>(30,297)</u>
TOTAL	<u><u>34,127</u></u>	<u><u>(8,475)</u></u>	<u><u>25,652</u></u>

Nota 6 - Inversiones Permanentes

Fideicomiso "Titularización Omnihospital"	11,765 (1)
Fideicomiso "Samborondon Plaza"	<u>25,239 (2)</u>
	<u><u>37,004</u></u>

1) Adquisición 5 títulos valores de participación de un valor nominal de \$600 cada uno que corresponde a una alícuota del 0,17857% en el Fideicomiso Mercantil "Titularización Omnihospital". A la fecha esta pendiente de pago 17 cuotas mensuales de \$1.073 con vencimiento final en mayo del 2008.

Nota 6 - Inversiones Permanentes (continuacion)

- 2) Contrato de compraventa y mandato de construccion de la Suite 213 de 45,24 metros cuadrados de construccion y del Parqueo 56 en el Edificio Multiproposito que se denominara "Samborondon Plaza".
A la fecha esta pendiente de pago 9 cuotas mensuales de \$1.828,95 con vencimiento final en septiembre del 2007 y una cuota final de \$27.800 con vencimiento en noviembre del 2007.

Nota 7 - Otros Activos

	<u>2,006</u>	<u>2,005</u>
Cargos diferidos	556,553	535,702
Amortizacion acumulada	(363,245)	(272,298)
TOTAL	<u>193,308</u>	<u>263,404</u>

Nota 8 - Cuentas por Pagar

Al 31 de diciembre del 2006 y 2005 representan cuentas por pagar a proveedores.

Nota 9 - Impuestos por Pagar

	<u>2,006</u>	<u>2,005</u>
Impuesto a la renta	322	212
Impuesto al valor agregado	859	1,153
Retenciones en la fuente por pagar:		
Impuesto a la renta	226	33
Impuesto al valor agregado	-	10
TOTAL	<u>1,407</u>	<u>1,408</u>

El movimiento del impuesto a la renta durante los años 2006 y 2005 fue el siguiente:

	<u>2,006</u>	<u>2,005</u>
Saldo al inicio del año	212	(4,198)
Pago y reclasificacion retenciones de años anteriores	(212)	4,198
Retenciones en la fuente	(9,845)	(9,572)
Impuesto causado	10,167	9,784
Saldo al final del año	<u>322</u>	<u>212</u>

El impuesto a la renta se calcula a una tasa del 25% sobre la utilidad impositiva.

Nota 10 - Pasivos acumulados

	<u>2,006</u>	<u>2,005</u>
Beneficios sociales	968	421
Participación trabajadores	14,084	6,907
TOTAL	<u>15,052</u>	<u>7,328</u>

El movimiento de los beneficios sociales durante los años 2006 y 2005 fue el siguiente:

Nota 10 - Pasivos acumulados (continuación)

	<u>2,006</u>	<u>2,005</u>
Saldo al inicio del año	7,328	7,075
Provisiones	8,448	7,942
Pagos	(724)	(7,689)
Saldo al final del año	<u>15,052</u>	<u>7,328</u>

Nota 11 - Pasivo a Largo Plazo

Al 31 de diciembre del 2006 y 2005 representan préstamos de accionistas, no causan intereses ni tienen fecha de vencimiento

Nota 12 - Capital Suscrito

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

Nota 13 - 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 14 - 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.
