

**PORITIENTO S. A.**

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007  
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

---

83494

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 2008 y 2007, 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 auditoria generalmente aceptadas en Ecuador. Estas normas requieren que una auditoria sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoria 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 2008 y 2007, 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, 20 de marzo del 2009

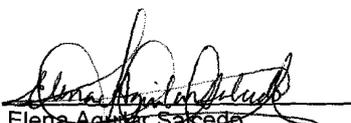
83494

**PORITIENTO S. A.**

**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**  
**(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2.008</u>	<u>2.007</u>
<b>ACTIVOS</b>		
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>		
Caja y bancos	69.070	23.533
Cuentas por cobrar (Nota 3)	38.712	15.879
Inventarios (Nota 4)	1.994.709	1.994.709
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<u>2.102.491</u>	<u>2.034.121</u>
<b>ACTIVO FIJO (Nota 5)</b>	25.261	20.099
<b>INVERSIONES PERMANENTES (Nota 6)</b>	99.506	87.191
<b>OTROS ACTIVOS (Nota 7)</b>	53.058	122.508
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<u>2.280.316</u>	<u>2.263.919</u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>		
Cuentas por pagar (Nota 8)	2.218.027	2.218.425
Impuestos por pagar (Nota 9)	1.469	1.096
Pasivos acumulados (Nota 10)	6.187	8.275
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<u>2.225.683</u>	<u>2.227.796</u>
<b>PATRIMONIO</b>		
Capital suscrito (Nota 11)	800	800
Reserva legal (Nota 12)	400	400
Reserva de capital (Nota 13)	73	73
Utilidades acumuladas	53.360	34.850
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<u>54.633</u>	<u>36.123</u>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<u>2.280.316</u>	<u>2.263.919</u>

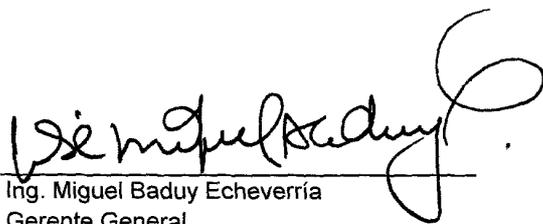
  
Ing. Miguel Baduy Echeverría  
Gerente General

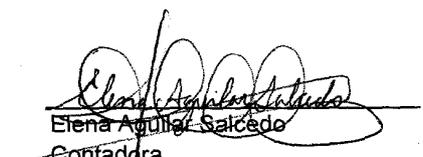
  
Elena Aguirre Salcedo  
Contadora

**PORITIENTO S. A.**

**ESTADOS DE RESULTADOS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2.008</u>	<u>2.007</u>
<b>INGRESOS:</b>		
Alquileres	253.606	199.880
Otros	1.480	3.133
<b>TOTAL</b>	<u>255.086</u>	<u>203.013</u>
<b>COSTOS Y GASTOS:</b>		
Gastos administrativos y de ventas	146.804	62.905
Depreciación y amortización	78.618	85.442
<b>TOTAL</b>	<u>225.422</u>	<u>148.347</u>
<b>UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	29.664	54.666
Participación trabajadores	4.450	8.200
Impuesto a la renta	6.303	11.616
<b>TOTAL</b>	<u>10.753</u>	<u>19.816</u>
<b>UTILIDAD NETA</b>	<u>18.911</u>	<u>34.850</u>

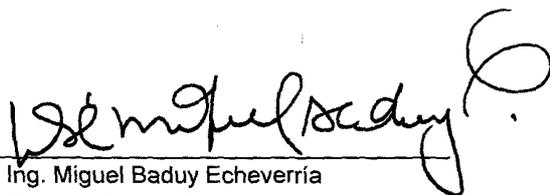
  
Ing. Miguel Baduy Echeverría  
Gerente General

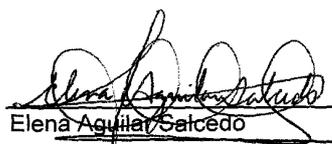
  
Elena Aguilar Salcedo  
Contadora

**PORITIENTO S. A.**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Capital Suscrito</u>	<u>Reservas Legal</u>	<u>De Capital</u>	<u>Utilidades Acumuladas</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2006	800	400	73	30.500
Pago de dividendos				(30.500)
Utilidad neta				34.850
Saldo al 31 de diciembre del 2007	<u>800</u>	<u>400</u>	<u>73</u>	<u>34.850</u>
Ajuste años anteriores				(401)
Utilidad neta				18.911
Saldo al 31 de diciembre del 2008	<u>800</u>	<u>400</u>	<u>73</u>	<u>53.360</u>

  
Ing. Miguel Baduy Echeverría  
Gerente General

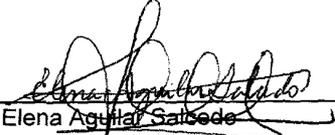
  
Elena Aguilar Salcedo  
Contadora

**PORITIENTO S. A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2.008</u>	<u>2.007</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Utilidad neta	18.911	34.850
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación		
Depreciación y amortización	78.618	85.442
Ajuste de años anteriores	(401)	
	<u>97.128</u>	<u>120.292</u>
<b>CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS</b>		
(Aumento) disminución:		
Cuentas por cobrar	(22.833)	13.774
Otros activos	(1.350)	-
Aumento (disminución):		
Cuentas por pagar	(398)	7.171
Impuestos por pagar	373	(311)
Pasivos acumulados	(2.088)	(6.778)
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<u>70.832</u>	<u>134.148</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Adiciones de activo fijo	(12.980)	-
Inversiones permanentes	(12.315)	(50.186)
<b>EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<u>(25.295)</u>	<u>(50.186)</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Pasivo a largo plazo	-	(48.733)
Pago de dividendos	-	(30.500)
<b>EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<u>-</u>	<u>(79.233)</u>
<b>AUMENTO NETA DE EFECTIVO</b>	45.537	4.732
<b>EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO</b>	<u>23.533</u>	<u>18.801</u>
<b>EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<u>69.070</u>	<u>23.533</u>

  
Ing. Miguel Baduy Echeverría  
Gerente General

  
Elena Aguilar Salsode  
Contadora

**PORITIENTO S. A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007  
(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, 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.

**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>2.008</u>	<u>2.007</u>
Clientes	10.549	10.396
Proveedores	220	-
Accionistas	8.425	-
Impuesto al valor agregado	3.886	
Impuesto a la renta	15.632	4.261
Otros	-	1.222
<b>TOTAL</b>	<u><u>38.712</u></u>	<u><u>15.879</u></u>

**Nota 4 - Inventarios**

	<u>2.008</u>	<u>2.007</u>
Locales comerciales	595.158	595.158
Oficinas	1.187.125	1.187.125
Parqueos	201.865	201.865
Bodegas	10.561	10.561
<b>TOTAL</b>	<u><u>1.994.709</u></u>	<u><u>1.994.709</u></u>

**Nota 5 - Activo Fijo**

El movimiento durante los años 2008 y 2007 fue el siguiente:

	<u>12-31-07</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-08</u>
Muebles y equipos de oficina	19.247	8.036	27.283
Equipos de computación	12.886	4.944	17.830
Vehículos	42.110	-	42.110
Sub-total	<u>74.243</u>	<u>12.980</u>	<u>87.223</u>
Depreciación acumulada	<u>(54.144)</u>	<u>(7.818)</u>	<u>(61.962)</u>
<b>TOTAL</b>	<u><u>20.099</u></u>	<u><u>5.162</u></u>	<u><u>25.261</u></u>

	<u>12-31-06</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-07</u>
Muebles y equipos de oficina	19.247	-	19.247
Equipos de computación	12.886	-	12.886
Vehículos	42.110	-	42.110
Sub-total	<u>74.243</u>	<u>-</u>	<u>74.243</u>
Depreciación acumulada	<u>(39.502)</u>	<u>(14.642)</u>	<u>(54.144)</u>
<b>TOTAL</b>	<u><u>34.741</u></u>	<u><u>(14.642)</u></u>	<u><u>20.099</u></u>

**Nota 6 - Inversiones Permanentes**

	<u>2.008</u>	<u>2.007</u>
Fideicomiso "Titularización Omnihospital"	30.006 (1)	24.641
Fideicomiso "Samborondon Plaza"	69.500 (2)	62.550
	<u>99.506</u>	<u>87.191</u>

1) 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". A la fecha esta pendiente de pago 5 cuotas mensuales de \$1.073 con vencimiento final en mayo del 2008. (17 cuotas en 2006)

2) 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 que se denominara "Samborondon Plaza". En 2006 se encontraba 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>2.008</u>	<u>2.007</u>
Cargos diferidos	556.553	556.553
Amortización acumulada	(504.845)	(434.045)
Sub-total	51.708	122.508
Sistema de contabilidad	1.350	-
TOTAL	<u>53.058</u>	<u>122.508</u>

**Nota 8 - Cuentas por Pagar**

	<u>2.008</u>	<u>2.007</u>
Accionistas	2.146.158	2.181.238
Proveedores	4.456	1.567
Depósitos en garantía de clientes	40.289	35.620
Otros	27.124	-
TOTAL	<u>2.218.027</u>	<u>2.218.425</u>

El préstamo de accionistas no tienen fecha de vencimiento y no causan intereses.

**Nota 9 - Impuestos por Pagar**

	<u>2.008</u>	<u>2.007</u>
Impuesto a la renta	-	244
Impuesto al valor agregado	-	778
Retenciones en la fuente por pagar:		
Impuesto a la renta	466	74
Impuesto al valor agregado	1.003	-
TOTAL	<u>1.469</u>	<u>1.096</u>

Nota 9 - Impuestos por Pagar (continuación)

El movimiento del impuesto a la renta durante los años 2008 y 2007 fue el siguiente:

	<u>2.008</u>	<u>2.007</u>
Saldo al inicio del año	(4.016)	322
Pago y reclasificación retenciones de años anteriores	(244)	(322)
Retenciones en la fuente	(17.675)	(11.372)
Impuesto causado	6.303	11.616
Saldo al final del año	<u>(15.632)</u>	<u>244</u>

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

Nota 10 - Pasivos Acumulados

	<u>2.008</u>	<u>2.007</u>
Aporte patronal	537	38
Vacaciones	700	37
Fondo de reserva	500	-
Participación trabajadores	4.450	8.200
TOTAL	<u>6.187</u>	<u>8.275</u>

El movimiento de los beneficios sociales durante los años 2008 y 2007 fue el siguiente:

	<u>2.008</u>	<u>2.007</u>
Saldo al inicio del año	8.275	15.052
Provisiones	28.426	9.093
Pagos	(30.514)	(15.870)
Saldo al final del año	<u>6.187</u>	<u>8.275</u>

Nota 11 - Capital Suscrito

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

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 - Eventos Posteriores**

A la fecha de emisión de los estados financieros no se produjeron eventos importantes que pudieran tener efecto significativo en los estados financieros.

---