

PORITIEN TO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

EJERCICIO ECONOMICO 2012

INDICE

<i>Nota 1.- DATOS DE LA COMPAÑÍA</i>	3
<i>Nota 2.- DECLARACION DE CUMPLIMIENTO</i>	3
<i>Nota 3.- PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.</i>	3
2.1 <i>Bases de Presentación</i>	3
2.2 <i>Efectivo</i>	4
2.3 <i>Cuentas por cobrar</i>	4
2.4 <i>Activos Fijos</i>	4
2.5 <i>Propiedades de Inversión</i>	5
2.5 <i>Impuestos</i>	5
<i>Impuesto a la renta corriente</i>	5
<i>Impuesto a la renta diferido</i>	5
2.6 <i>Reconocimiento de ingresos</i>	6
2.7 <i>Gastos</i>	6
<i>Nota 4.- ADOPCIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF PARA PYMES)</i>	6
<i>Nota 5.- EFECTIVO</i>	7
<i>Nota 6.- CUENTAS POR COBRAR</i>	7
<i>Nota 7.- INVENTARIOS</i>	8
<i>Nota 8.- ACTIVOS FIJOS</i>	8
<i>Nota 9.- PROPIEDADES DE INVERSIÓN</i>	8
<i>Nota 10.- ACTIVOS DIFERIDOS</i>	9
<i>Nota 11.- INVERSIONES</i>	9
<i>Nota 12.- CUENTAS POR PAGAR</i>	9
<i>Nota 13.- IMPUESTOS</i>	10
<i>Nota 14.- PATRIMONIO</i>	10
<i>Nota 15.- ESTADO DE RESULTADOS</i>	11
<i>Nota 16.- HECHOS POSTERIORES</i>	12

PORITIENTO S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

Nota 1.- DATOS DE LA COMPAÑÍA

PORITIENTO S.A. se constituyó como una sociedad anónima según escritura pública otorgada el 25 de Septiembre de 1998, ante el Notario Vigésimo Primero del Cantón Guayaquil e inscrita el 9 de Noviembre de 1998 en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil.

Su objeto social es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. Su actividad principal es el alquiler de oficinas.

Nota 2.- DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF PARA PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo de 2000.

Nota 3.- PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.***2.1 Bases de Presentación***

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF PARA PYMES requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere el juicio de la gerencia en la aplicación de las políticas contables de la compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 4.

Los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF PARA PYMES al 31 de diciembre de 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero de 2011, han sido preparados como parte del proceso de conversión a NIIF PARA PYMES por el año terminado el 31 de diciembre de 2012.

Los estados financieros de PORITIENTO S.A. al 31 de diciembre de 2011, fueron preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) que fueron los principios contables vigentes a esa fecha; luego fueron conciliados para cumplimiento de la

la NIIF PARA PYMES 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera. Es importante indicar que las NEC anteriores difieren en ciertos aspectos de la NIIF PARA PYMES.

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación.

2.2 Efectivo

El efectivo comprende al dinero disponible y a los depósitos en bancos de libre disponibilidad.

2.3 Cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar comerciales corresponden a los arriendos de oficinas y no generan intereses.

Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo menos la provisión por deterioro.

La provisión por deterioro se carga a los resultados del año.

2.4 Activos Fijos

Los activos fijos están registrados al costo.

Los costos posteriores se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la compañía, y el costo de estos activos se pueda medir razonablemente. Los gastos de reparación y mantenimiento se cargan a los resultados del año en el que éstos se incurren.

La depreciación para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, se calcula por el método de línea recta, hasta los siguientes plazos:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Edificios	50
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	10
Equipos de computación	3
Vehículos	5

El valor residual y la vida útil de los activos de revisan y ajustan, de ser necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera.

El valor en libros de un activo se castiga inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable (Nota 4).

Las ganancias y pérdidas por la venta o retiro de activos corresponden a la diferencia entre los ingresos de la transacción y el valor en libros de los activos.

2.5 Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión constan de oficinas, bodegas y parqueos ubicados en el Edificio Torres del Norte en el Cantón Guayaquil.

Los gastos de reparación y mantenimiento se cargan a los resultados del año en el que éstos se incurren.

La depreciación se calcula por el método de línea recta para distribuir el costo de las propiedades de inversión a lo largo de su vida útil estimada de hasta 50 años.

2.5 Impuestos

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido.

Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. La tasa de impuesto fue del 23% para el cierre del 2012 y en el 2011 fue del 24%.

A partir del ejercicio fiscal 2010 se puso en vigencia la norma del pago del “Anticipo mínimo de impuesto a la renta”, corresponde a la suma de los siguientes porcentajes el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos, calculados sobre las cifras del año inmediato anterior.

La norma señala que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo. El contribuyente puede solicitar posteriormente la devolución al Servicio de Rentas Internas cumpliendo los requisitos para el efecto.

Impuesto a la renta diferido

Se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que aumenten la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que disminuyan la utilidad fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la utilidad fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la utilidad (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo o cancelar el pasivo, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

2.6 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por arrendamiento se reconocen en base al método del devengado de acuerdo con el contrato respectivo.

2.7 Gastos

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

Nota 4.- ADOPCIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF PARA PYMES)

Según Resolución N.08.6.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías en Noviembre de 2008, la compañía está obligada a presentar sus estados financieros bajo NIIF PARA PYMES en el 2012. Hasta el cierre del 2011 se emitieron estados financieros según las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

Los estados financieros al cierre del 31 de diciembre de 2012 son los primeros emitidos de acuerdo con NIIF PARA PYMES, se tiene como fecha de transición es el 1 de enero de 2011. La compañía ha preparado sus estados de situación financiera de apertura bajo NIIF PARA PYMES a esa fecha.

La diferencia entre a aplicación de las NIIF PARA PYMES y NEC se resumen en lo siguiente:

- ✓ Cambios en las *políticas contables*, criterios de *medición* y *presentación* de los estados financieros.
- ✓ La incorporación del *estado de resultado integral*
- ✓ Un aumento de la información a través de *las notas a los estados financieros*.

A continuación el detalle y explicación de la conciliación de NEC a NIIF PARA PYMES y su impacto en la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo:

Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011

	Diciembre 31, 2,011	Enero 1, 2,011
Total patrimonio de acuerdo a NEC anteriormente informado	328,671	264,486
Corrección de error		
Ajuste depreciación acumulada de edificaciones	-250,732	-
Ajustes por la conversión a NIIF PARA PYMES		
Reavalúo de terrenos	20,345	20,345
Reavalúo de edificaciones	519,980	519,980
Depreciación del año	-64,131	-
Ajuste de activos intangibles	-51,258	-51,708
Total patrimonio de acuerdo a NIIF PARA PYMES	502,965	753,193

La compañía revalorizó su terreno y edificaciones a su valor razonable, obtenido del avalúo comercial obtenido del impuesto predial del año 2011.

La vida útil remanente de las edificaciones revaluadas se establecen considerando el período durante el cual se espera que el activo sea utilizado por la compañía.

Los activos intangibles según las NEC anteriores incluían valores que no cumplen con las condiciones para su reconocimiento bajo NIIF PARA PYMES.

No se presentaron diferencias entre el Estado de Flujo de Efectivo de NEC a NIIF PARA PYMES.

Nota 5.- EFECTIVO

	Diciembre 31,		Variación
	2012	2011	
Disponible	1.085.00		1.085.00
Bancos	35.165.00	50.898.00	- 15.733.00
TOTAL	36.250.00	50.898.00	- 14.648.00

Los saldos en efectivo son de libre disponibilidad y no generan intereses.

Nota 6.- CUENTAS POR COBRAR

Los saldos de las cuentas por cobrar, cerraron de la siguiente manera:

	Diciembre 31,		Variación
	2012	2011	
Clientes	85.443.00	39.606.00	45.837.00
Relacionadas	30.914.00	28.890.00	2.024.00
Otros	9.642.00	9.753.00	- 111.00
Provisión para cuentas incobrables	-	-	-
TOTAL	125.999.00	78.249.00	47.750.00

Las cuentas por cobrar son locales y corresponden a saldos por cobrar por concepto de arriendos de oficinas.

Nota 7.- INVENTARIOS

	Diciembre 31,		Variación
	2012	2011	
Propiedades	-	67.655.00	- 67.655.00
TOTAL	-	67.655.00	- 67.655.00

Nota 8.- ACTIVOS FIJOS

El movimiento del año fue como sigue:

	31/12/2011	Adiciones	Disminuciones	31/12/2012
Terrenos	21.810.00			21.810.00
Edificios	819.953.00			819.953.00
Muebles y Enseres	16.592.00			16.592.00
Maquinaria y Equipo	38.978.00	2.330.00	-	41.308.00
Equipos de Computación	18.555.00	2.097.00	-	20.652.00
Vehículos	125.582.00	67.839.00		193.421.00
Depreciación	- 160.686.00	- 68.181.00	-	- 228.867.00
TOTAL	880.784.00	4.085.00	-	884.869.00

Nota 9.- PROPIEDADES DE INVERSION

	31/12/2011	Adiciones	Disminuciones	31/12/2012
Terrenos	-			-
Edificio	2.300.748.00		-	2.300.748.00
Depreciación	- 261.346.00	- 27.862.89	-	- 289.208.89
TOTAL	2.039.402.00	- 27.862.89	-	2.011.539.11

Corresponde principalmente a oficinas, locales y parqueos ubicados en el Edificio Torres del Norte.

Nota 10.- ACTIVOS DIFERIDOS

	Diciembre 31,		Variación
	2012	2011	
Gastos de adecuación	557.902.00	557.902.00	-
Amortización acumulada	- 557.902.00	- 557.902.00	-
TOTAL	-	-	-

Corresponden a gastos de adecuación que están totalmente amortizados

Nota 11.- INVERSIONES

	Diciembre 31,		Variación
	2012	2011	
Fideicomiso Titularización Omnihospit	30.006.00	30.006.00	-
TOTAL	30.006.00	30.006.00	-

Corresponden a títulos valores de participación cinco (5) de \$600 de valor nominal unitario sobre una alícuota del 0.17857% en el Fideicomiso Mercantil "Titularización Omnihospital".

Nota 12.- CUENTAS POR PAGAR

	Dic-31		Variación
	2012	2011	
Accionistas	2.502.470.00	2.536.889.00	- 34.419.00
Depósitos en garantía de clientes	67.030.00	69.590.00	- 2.560.00
Proveedores	738.00	763.00	- 25.00
Beneficios sociales	10.740.00	7.789.00	2.951.00
Participación a trabajadores	2.490.00	14.334.00	- 11.844.00
Otras	33.287.00	33.287.00	-
TOTAL	2.616.755.00	2.662.652.00	- 45.897.00

Las cuentas por pagar a accionistas representan préstamos, sin fecha de vencimiento y no devengan intereses.

Nota 13.- IMPUESTOS

	Dic-31		
	2012	211	Variación
Activos por impuestos corrientes			
Impuesto a la renta corriente (a)	37.223.00	22.018.00	15.205.00
Impuesto al Valor Agregado			-
TOTAL	37.223.00	22.018.00	15.205.00
Pasivos por impuestos corrientes			
Impuesto al Valor Agregado	1.197.00	87.00	1.110.00
Retenciones de impuesto a la renta	3.286.00	2.548.00	738.00
Retenciones de IVA	51.00	424.00	- 373.00
TOTAL	4.534.00	3.059.00	1.475.00

El movimiento del impuesto a la renta corriente fue el siguiente:

	Dic-31	
	2012	2011
Saldo al inicio del año	22.018.00	14.950.00
Pago del impuesto a la renta	-	-
Pago de anticipo		
Retenciones en la fuente	27.631.00	24.107.00
Impuesto causado	- 12.426.00	- 17.039.00
Saldo al final del año (a)	37.223.00	22.018.00

Nota 14.- PATRIMONIO

	Dic-31		
	2012	2011	Variación
Capital social	800.00	800.00	-
Aportes para futura capitalización	42.434.00	42.434.00	-
Reserva legal	473.00	473.00	-
Resultados acumulados	459.262.00	395.074.00	64.188.00
Resultados del ejercicio	1.687.00	64.185.00	- 62.498.00
TOTAL	504.656.00	502.966.00	1.690.00

El capital autorizado por la Superintendencia de Compañías es de \$ 800 distribuido en acciones de \$1.00 cada una.

Los resultados acumulados se componen de:

	Dic-31		Variación
	2012	2011	
Resultados acumulados	- 14.388.00	- 78.576.00	64.188.00
Reserva de Capital	48.624.00	48.624.00	-
Ajustes por adopción de NIIF por primera vez (Nota 3)	425.026.00	425.026.00	-
	459.262.00	395.074.00	64.188.00

Nota 15.- ESTADO DE RESULTADOS

	2,012	2,011	Variación
Ingresos ordinarios	352.861.00	343.704.00	9.157.00
Gastos de ventas.- Publicidad	656.00	1.335.00	- 679.00
Gastos administrativos	323.843.00	234.019.00	89.824.00
Gastos financieros		-	-
Otros	11.759.00	12.789.00	- 1.030.00
TOTAL GASTOS	336.258.00	248.143.00	88.115.00
<i>Resultados antes de impuestos</i>	16.603.00	95.561.00	- 78.958.00
Participación a trabajadores	- 2.490.00	- 14.334.00	11.844.00
Impuesto a la renta (Nota 13)	- 12.426.00	- 17.042.00	4.616.00
RESULTADOS DEL AÑO	1.687.00	64.185.00	- 62.498.00

Los ingresos están compuestos de la siguiente manera:

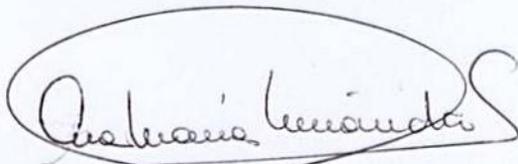
	2,012	2,011	Variación
Ingresos actividades ordinarias			
Arriendos	349.115.00	330.710.00	18.405.00
Dividendos	2.996.00	12.994.00	- 9.998.00
Prestación de servicios			-
Otras rentas grabadas	750.00		750.00
TOTAL INGRESOS	352.861.00	343.704.00	9.157.00

Los gastos se distribuyeron como se detalla a continuación:

	2,012	2,011	Variación
GASTOS ADMINISTRATIVOS			
Sueldos, salarios y otras remuneraciones	69.120.00	63.720.00	5.400.00
Aportes al IESS	20.618.00	18.891.00	1.727.00
Beneficios sociales	5.806.00	5.216.00	590.00
Honorarios profesionales	2.117.00	1.172.00	945.00
Mantenimiento y reparaciones	58.324.00	64.626.00	- 6.302.00
Combustible	192.00	231.00	- 39.00
Seguros	26.480.00	23.253.00	3.227.00
Transporte			-
Gastos de gestión	5.988.00	5.001.00	987.00
Gastos de viaje	16.863.00	6.520.00	10.343.00
Servicios básicos y telecomunicaciones	11.419.00	12.845.00	- 1.426.00
Impuestos, contribuciones y otros	10.872.00	10.734.00	138.00
Depreciación	96.044.00	21.360.00	74.684.00
Amortizaciones		450.00	- 450.00
Otros		-	-
GASTOS DE PUBLICIDAD	656.00	1.335.00	- 679.00
GASTOS FINANCIEROS	-	-	-
OTROS	11.759.00	12.789.00	- 1.030.00
TOTAL GASTOS	336.258.00	248.143.00	88.115.00

Nota 16.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre de 2012 y la fecha de aprobación de los estados financieros por parte del Directorio, esto es 29 de marzo de 2013, no se produjeron eventos que puedan tener un efecto importante sobre los estados financieros.


Contador