

PORITIENTO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

EJERCICIO ECONOMICO 2013

PORITIENTO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 (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.

3.1 Bases de Presentación

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF 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 principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación.

3.2 Efectivo

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

3.3 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.

3.4 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.

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.

3.5 Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión constan de oficinas, bodegas y parques 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.

3.6 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 22% para el cierre del 2013 y en el 2012 fue del 23%.

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.

3.6 Beneficios a los empleados Beneficios de corto plazo:

Corresponden principalmente a:

- a. Décimo tercer y décimo cuarto sueldo: se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- b. Vacaciones: se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.

3.7 Reconocimiento de ingresos

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

3.8 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.- EFECTIVO

	D i c i e m b r e 31,		V a r i a c i ó n
	2013	2012	
Disponible	-	1.085.00	- 1.085.00
Bancos	32.844.00	35.165.00	- 2.321.00
T O T A L	32.844.00	36.250.00	- 3.406.00

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

Nota 5.- CUENTAS POR COBRAR

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

	D i c i e m b r e 31,		V a r i a c i ó n
	2013	2012	
Cientes	81.571.00	85.443.00	- 3.872.00
Relacionadas	473.00	30.914.00	- 30.441.00
O tros	118.436.00	9.642.00	108.794.00
Provisión para cuentas incobrables	-	-	-
T O T A L	200.480.00	125.999.00	74.481.00

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

Nota 6.- ACTIVOS FIJOS

El movimiento del año fue como sigue:

	31/12/2012	Adiciones	Disminuciones	31/12/2013
Terrenos	21.810.00			21.810.00
Edificios	819.953.00		99.747.00	720.206.00
Muebles y Enseres	16.592.00	1.226.00		17.818.00
Maquinaria y Equipo	41.308.00		-	41.308.00
Equipos de Computación	20.652.00	507.00	-	21.159.00
Vehículos	193.421.00	29.902.00	19.366.00	203.957.00
Depreciación	- 228.867.00	- 49.499.00	23.724.00	- 254.642.00
TOTAL	884.869.00	- 17.864.00	142.837.00	771.616.00

Nota 7.- PROPIEDADES DE INVERSION

	31/12/2012	ajuste / adiciones	Disminuciones	31/12/2013
Terrenos	-			-
Edificio	2.300.748.00	164.00	41.829.00	2.259.083.00
Depreciación	- 289.208.89	- 52.631.00	13.244.00	- 328.595.89
TOTAL	2.011.539.11	- 52.467.00	55.073.00	1.930.487.11

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

Nota 8.- ACTIVOS DIFERIDOS

	D i c i e m b r e 31,		V a r i a c i ó n
	2013	2012	
Gastos de adecuación	557.902.00	557.902.00	-
Amortización acumulada	- 557.902.00	- 557.902.00	-
T O T A L	-	-	-

Corresponden a gastos de adecuación que están totalmente amortizados

Nota 9.- INVERSIONES

	Diciembre 31,		Variación
	2013	2012	
Fideicomiso Titularización Omnihospit	30.000.00	30.006.00	- 6.00

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 10.- CUENTAS POR PAGAR

	Dic-31		Variación
	2013	2012	
Accionistas	2.262.334.00	2.502.470.00	- 240.136.00
Depósitos en garantía de clientes	64.534.00	67.030.00	- 2.496.00
Proveedores	111.00	738.00	- 627.00
Beneficios sociales	13.696.00	10.740.00	2.956.00
Participación a trabajadores	27.706.00	2.490.00	25.216.00
Otras		33.287.00	- 33.287.00
TOTAL	2.368.381.00	2.616.755.00	- 248.374.00

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

Nota 11.- IMPUESTOS

	Dic-31		Variación
	2013	2012	
Activos por impuestos corrientes			
Impuesto a la renta corriente (a)	31.101.00	37.223.00	- 6.122.00
Impuesto al Valor Agregado			-
TOTAL	31.101.00	37.223.00	- 6.122.00
Pasivos por impuestos corrientes			
Impuesto al Valor Agregado	613.00	1.197.00	- 584.00
Retenciones de impuesto a la renta	628.00	3.286.00	- 2.658.00
Retenciones de IVA	25.00	51.00	- 26.00
TOTAL	1.266.00	4.534.00	- 3.268.00

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

	Dic-31	
	2013	2012
Saldo al inicio del año	- 37.223.00	22.018.00
Pago del impuesto a la renta		-
Pago de anticipo		
Retenciones en la fuente	28.063.00	27.631.00
Crédito tributario por retenciones	6.081.00	
Impuesto causado	34.186.00	- 12.426.00
Saldo al final del año (a)	31.107.00	37.223.00

Nota 12.- PATRIMONIO

	Dic-31		Variación
	2013	2012	
Capital social	800.00	800.00	-
Aportes para futura capitalización	42.434.00	42.434.00	-
Reserva legal	473.00	473.00	-
Resultados acumulados	460.419.00	459.262.00	1.157.00
Resultados del ejercicio	122.813.00	1.687.00	121.126.00
TOTAL	626.939.00	504.656.00	122.283.00

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		
	2013	2012	Variación
Resultados acumulados	- 13.231.00	- 14.388.00	1.157.00
Reserva de Capital	48.624.00	48.624.00	-
Ajustes por adopción de NIIF por primera vez	425.026.00	425.026.00	-
	460.419.00	459.262.00	1.157.00

Nota 13.- ESTADO DE RESULTADOS

	2013	2012	Variación
Ingresos ordinarios	502.658.00	352.861.00	149.797.00
Gastos de ventas.- Publicidad	415.00	656.00	- 241.00
Gastos administrativos	317.538.00	323.843.00	- 6.305.00
Gastos financieros			-
Otros		11.759.00	- 11.759.00
TOTAL GASTOS	317.953.00	336.258.00	- 18.305.00
<i>Resultados antes de impuestos</i>	<i>184.705.00</i>	<i>16.603.00</i>	<i>168.102.00</i>
Participación a trabajadores	- 27.706.00	- 2.490.00	- 25.216.00
Impuesto a la renta (Nota 13)	- 34.186.00	- 12.426.00	- 21.760.00
RESULTADOS DEL AÑO	122.813.00	1.687.00	121.126.00

Los ingresos están compuestos de la siguiente manera:

	2013	2012	Variación
Ingresos actividades ordinarias			
Arriendos	353.972.00	349.115.00	4.857.00
Dividendos	4.238.00	2.996.00	1.242.00
Venta de activos fijos	144.448.00		144.448.00
Otras rentas grabadas		750.00	- 750.00
TOTAL INGRESOS	502.658.00	352.861.00	149.797.00

Los gastos se distribuyeron como se detalla a continuación:

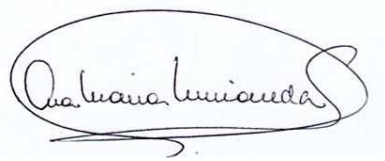
	2013	2012	Variación
GASTOS ADMINISTRATIVOS			
Sueldos, salarios y otras remuneraciones	69.120.00	69.120.00	-
Aportes al IESS	20.618.00	20.618.00	-
Beneficios sociales	5.892.00	5.806.00	86.00
Honorarios profesionales	6.778.00	2.117.00	4.661.00
Mantenimiento y reparaciones	40.635.00	58.324.00	- 17.689.00
Combustible	181.00	192.00	- 11.00
Seguros	31.251.00	26.480.00	4.771.00
Gastos de gestión	4.180.00	5.988.00	- 1.808.00
Gastos de viaje	6.530.00	16.863.00	- 10.333.00
Servicios básicos y telecomunicaciones	11.846.00	11.419.00	427.00
Impuestos, contribuciones y otros	11.827.00	10.872.00	955.00
Depreciación	96.595.00	96.044.00	551.00
GASTOS DE PUBLICIDAD	415.00	656.00	- 241.00
GASTOS FINANCIEROS		-	-
OTROS	12.085.00	11.759.00	326.00
TOTAL GASTOS	317.953.00	336.258.00	- 18.305.00

Nota 14.- INFORMACION A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

Las cuentas por pagar relacionadas corresponden principalmente a recursos entregados por los accionistas para el financiamiento de las propiedades, no tienen fecha de vencimiento y no causan intereses.

Nota 15.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre de 2013 y la fecha de aprobación de los estados financieros por parte del Directorio, esto es 31 de marzo de 2014, no se produjeron eventos que puedan tener un efecto importante sobre los estados financieros.

A handwritten signature in blue ink, enclosed within a light blue oval. The signature appears to be "Valencia Linares".

Contador