

PORITIENTO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

EJERCICIO ECONOMICO 2014

PORITIENTO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 (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 2014 al igual que el 2013.

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 décimo tercer y décimo cuarto sueldo mismos que se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

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

	Diciembre 31,		
	2014	2013	Variación
Bancos	26.530.00	32.844.00	- 6.314.00

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:

	Diciembre 31,		
	2014	2013	Variación
Clientes	73.652.00	81.571.00	- 7.919.00
Relacionadas	2.026.00	473.00	1.553.00
Seguros y otros pagos anticipados	2.364.00	-	2.364.00
Otros	6.552.00	118.436.00	- 111.884.00
TOTAL	84.594.00	200.480.00	- 115.886.00

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:

	31/12/2013	Adiciones	Disminuciones	31/12/2014
Terrenos	21.810.00	93.000.00		114.810.00
Edificios	720.206.00			720.206.00
Muebles y Enseres	17.818.00	19.564.00		37.382.00
Maquinaria y Equipo	41.308.00			41.308.00
Equipos de Computación	21.159.00	1.693.00		22.852.00
Vehículos	203.957.00	176.425.00	33.920.00	346.462.00
Depreciación	- 254.642.00	- 85.044.00	18.656.00	- 321.030.00
TOTAL	771.616.00	205.638.00	52.576.00	961.990.00

Nota 7.- PROPIEDADES DE INVERSION

	31/12/2013	Adiciones	Disminuciones	31/12/2014
Edificio	2.259.083.00			2.259.083.00
Depreciación	- 328.596.00	- 47.064.00		- 375.660.00
TOTAL	1.930.487.00	- 47.064.00	-	1.883.423.00

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

Nota 8.- INVERSIONES

	Diciembre 31,		Variación
	2014	2013	
Fideicomiso Titularización Omnihospit	30.000.00	30.000.00	-

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 9.- CUENTAS POR PAGAR

	Dic-31		Variación
	2014	2013	
Accionistas	2.217.874.00	2.261.574.00	- 43.700.00
Depósitos en garantía de clientes	65.697.00	64.534.00	1.163.00
Proveedores	10.160.00	111.00	10.049.00
Obligaciones con el IEES	1.730.00	1.238.00	492.00
Beneficios sociales	1.484.00	12.458.00	- 10.974.00
Participación a trabajadores	2.679.00	27.706.00	- 25.027.00
Otras relacionadas	93.119.00	760.00	92.359.00
TOTAL	2.392.743.00	2.368.381.00	24.362.00

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

Nota 10.- IMPUESTOS

	Dic-31		Variación
	2014	2013	
Activos por impuestos corrientes			
Impuesto a la renta corriente (a)	45.229.00	31.101.00	14.128.00
Impuesto al Valor Agregado	2.205.00		2.205.00
TOTAL	47.434.00	31.101.00	16.333.00
Pasivos por impuestos corrientes			
Impuesto al Valor Agregado	494.00	613.00	- 119.00
Retenciones de impuesto a la renta	2.154.00	628.00	1.526.00
Retenciones de IVA	28.00	25.00	3.00
TOTAL	2.676.00	1.266.00	1.410.00

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

	Dic-31	
	2014	2013
Saldo al inicio del año	- 31.107.00	- 37.223.00
Pago del impuesto a la renta		
Pago de anticipo		
Retenciones en la fuente	29.124.00	28.063.00
Crédito tributario por retenciones	32.216.00	6.081.00
Impuesto causado	3.381.00	34.186.00
Diferencia de anticipo mínimo	11.615.00	
Saldo al final del año (a)	45.229.00	31.107.00

Nota 11.- PATRIMONIO

	Dic-31		
	2014	2013	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	594.718.00	460.419.00	134.299.00
Resultados del ejercicio	184.00	122.813.00	- 122.629.00
TOTAL	638.609.00	626.939.00	11.670.00

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		
	2014	2013	Variación
Resultados acumulados	121.068.00	- 13.231.00	134.299.00
Reserva de Capital	48.624.00	48.624.00	-
Ajustes por adopción de NIIF por primera vez	425.026.00	425.026.00	-
	594.718.00	460.419.00	134.299.00

Nota 12.- ESTADO DE RESULTADOS

	2014	2013	Variación
Ingresos ordinarios	376.112.00	502.658.00	- 126.546.00
Gastos de ventas.- Publicidad	34.00	415.00	- 381.00
Gastos administrativos	358.220.00	317.538.00	40.682.00
Gastos financieros			-
Otros			-
TOTAL GASTOS	358.254.00	317.953.00	40.301.00
Resultados antes de impuestos	17.858.00	184.705.00	- 166.847.00
Participación a trabajadores	- 2.678.00	- 27.706.00	25.028.00
Impuesto a la renta (Nota 10)	- 14.996.00	- 34.186.00	19.190.00
RESULTADOS DEL AÑO	184.00	122.813.00	- 122.629.00

Los ingresos están compuestos de la siguiente manera:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>Variación</u>
Ingresos actividades ordinarias			
Arriendos	366.753.00	353.972.00	12.781.00
Dividendos	2.100.00	4.238.00	- 2.138.00
Venta de activos fijos	7.259.00	144.448.00	- 137.189.00
TOTAL INGRESOS	376.112.00	502.658.00	- 126.546.00

Los gastos se distribuyeron como se detalla a continuación:

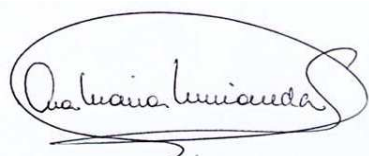
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>Variación</u>
GASTOS ADMINISTRATIVOS			
Sueldos, salarios y otras remuneraciones	87.710.00	69.120.00	18.590.00
Aportes al IESS	25.830.00	20.618.00	5.212.00
Beneficios sociales	4.851.00	5.892.00	- 1.041.00
Honorarios profesionales	9.420.00	6.778.00	2.642.00
Mantenimiento y reparaciones	45.375.00	40.635.00	4.740.00
Combustible	499.00	181.00	318.00
Seguros	11.820.00	31.251.00	- 19.431.00
Transporte			-
Gastos de gestión	5.271.00	4.180.00	1.091.00
Gastos de viaje	10.188.00	6.530.00	3.658.00
Servicios básicos y telecomunicaciones	11.352.00	11.846.00	- 494.00
Impuestos, contribuciones y otros	12.287.00	11.827.00	460.00
Depreciación	127.566.00	96.595.00	30.971.00
Amortizaciones			-
Otros	6.051.00		6.051.00
GASTOS DE PUBLICIDAD	34.00	415.00	- 381.00
GASTOS FINANCIEROS			-
OTROS		12.085.00	- 12.085.00
TOTAL GASTOS	358.254.00	317.953.00	40.301.00

Nota 13.- 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 14.- HECHOS POSTERIORES

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



Contador