

4965

PKF

Accountants &
business advisers



PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.

**Informe sobre el examen
de los estados financieros**

**Años terminados al 31 de
diciembre del 2009 y 2008**

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas
PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos examinado los estados financieros adjuntos de **PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**, los cuales incluyen los balances generales por los años terminados al 31 de diciembre de 2009 y 2008, los estados de resultados, estados de inversión de los accionistas y flujos de efectivo, por los años terminados en esas fechas y un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa (Expresados en USDólares).

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:

2. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de éstos estados financieros, en concordancia con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de equivocaciones materiales, debido a fraude o error; la selección y aplicación de apropiadas políticas contables; y, la determinación de estimaciones contables que sean lo suficientemente razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor:

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros, basada en nuestra auditoría. Estas normas requieren el cumplimiento de disposiciones éticas, así como la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable, pero no absoluta, para determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores materiales. Una auditoría implica la ejecución de procedimientos para obtener evidencia suficiente sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración de riesgos por equivocaciones materiales que puedan afectar los estados financieros, debido a error o fraude. Al realizar la valoración de estos riesgos, consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, lo que permite diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también evalúa las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de los estimados contables realizados por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Nosotros creemos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión.

PBX (593-4) 2453883 - 2450889 | Fax (593-4) 2450886

E-mail pkf@pkfecuador.com | www.pkfecuador.com

PKF & Co. | Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edificio Finansur Piso 12 Of. 2 | P.O. Box: 09-06-2045 | Guayaquil | Ecuador

Tel (593-2) 2263959 - 2263960 | Fax (593-2) 2256814

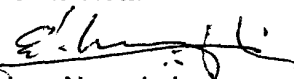
PKF & Co. | Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edif. Prisma Norte Piso 4 Of. 404 | Quito | Ecuador

Opinión:

4. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**, al 31 de diciembre de 2009 y 2008, y los resultados de sus operaciones, inversión de los accionistas y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con los principios de contabilidad descritos en la Nota B.



22 de marzo de 2010
Guayaquil, Ecuador

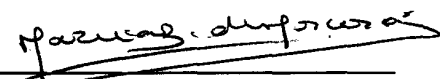


Edgar Naranjo L.
Licencia Profesional No.16.485
Superintendencia de Compañías No.015

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**BALANCES GENERALES**

(Expresados en USDólares)

	Al 31 de diciembre del	
	2009	2008
<u>ACTIVO</u>		
ACTIVO CIRCULANTE:		
Efectivo (Nota C)	241,540	4,122
Documentos y cuentas por cobrar (Nota D)	280,479	1,008
Gastos pagados por anticipado	83,037	58,330
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	605,056	63,460
Activo Fijo (Nota E)	1,584,787	1,337,396
Activos Diferidos y Otros Activos (Nota F)	301,626	280,880
TOTAL ACTIVO	2,491,469	1,681,736
<u>PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS</u>		
PASIVO CIRCULANTE:		
Obligaciones Bancarias (Nota G)	421,416	
Documentos y cuentas por pagar (Nota H)	315,201	58,303
Gastos acumulados por pagar	6,565	2,960
Participación a los trabajadores (Nota I)	20,811	4,644
Impuesto a la renta (Nota J)	26,337	4,803
TOTAL PASIVO CIRCULANTE	790,330	70,710
PASIVO A LARGO PLAZO (Nota K)	340,389	49,827
INVERSION DE LOS ACCIONISTAS (Nota L)		
Capital Social	25,000	25,000
Reservas	1,244,435	1,514,689
Resultados acumulados	91,315	21,510
TOTAL INVERSION DE LOS ACCIONISTAS	1,360,750	1,561,199
TOTAL PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS	2,491,469	1,681,736


 Sra. Marcia Bohman Amador
 | Presidente

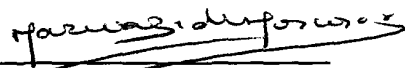

 Sra. Blanca Rubio de Heredia
 Contadora

Vea notas a los estados financieros

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**ESTADOS DE RESULTADOS**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2009	2008
INGRESOS DE OPERACIÓN		
Arriendos y mantenimiento (Nota M)	364,400	182,400
Otros ingresos	23,801	13,666
TOTAL INGRESOS	<u>388,201</u>	<u>196,066</u>
COSTO Y GASTOS DE OPERACION:		
Gastos de administración	190,933	116,333
Depreciación	58,805	48,776
TOTAL GASTOS	<u>249,738</u>	<u>165,109</u>
UTILIDAD ANTES DE LA PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES Y DEL IMPUESTO A LA RENTA	138,463	30,957
15% Participación a los trabajadores (Nota I)	20,811	4,644
25% Impuesto a la Renta (Nota J)	26,337	4,803
UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u>91,315</u>	<u>21,510</u>


 Sra. Marcia Bohman Amador
 Presidente

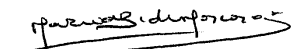

 Sra. Blanca Rubio de Heredia
 Contadora

Vea notas a los estados financieros

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**ESTADOS DE INVERSION DE LOS ACCIONISTAS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**

(Expresados en USDólares)

	Capital Social	Reservas			Resultados Acumulados	
		Capital	Legal	Facultativa	Valuación	
Saldo al 1 de enero del 2008	25,000	201,468	28,669	235,984	1,012,147	36,421
Transferencia 10% Reserva Legal de utilidad del 2006						
Transferencia a reserva facultativa				36,421		(36,421)
Utilidad neta						21,510
Saldo al 31 de diciembre del 2008	25,000	201,468	28,669	272,405	1,012,147	21,510
Transferencia a reserva Legal			2,151			(2,151)
Transferencia a reserva Facultativa				19,359		(19,359)
Distribucion de reserva facultativa				(291,764)		
Utilidad neta						91,315
Saldo al 31 de diciembre del 2009	25,000	201,468	30,820		1,012,147	91,315


Sra. Marcia Bohman Amador
Presidente


Sra. Blanca Rubio de Heredia
Contadora

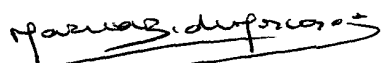
Vea notas a los estados financieros

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

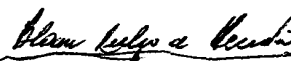
(Expresado en USDólares)

Años terminados al
31 de diciembre del

	2009	2008
CONCILIACION DE LA UTILIDAD CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION		
UTILIDAD	91,315	21,510
Más: Partidas que no requieren utilización de efectivo		
Provisión (reversión de provisión) para cuentas incobrables		(4,741)
Depreciación de activo fijo	58,805	48,776
Cuentas por cobrar a relacionadas (Ver Nota D)	(240,000)	
Provisión por jubilación patronal	4,056	7,998
Provisión por indemnización por desahucio	98	1,689
	<u>(85,726)</u>	<u>75,233</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES:		
Aumento y disminución en:		
Documentos y cuentas por cobrar	(60,219)	191,919
Gastos pagados por anticipado	(24,706)	(57,889)
Participación a los trabajadores	16,167	4,644
Impuesto a la renta	21,534	4,803
Documentos y cuentas por pagar	(34,865)	(34,105)
Gastos acumulados por pagar	3,605	770
Pago de jubilación patronal na empleados	(11,136)	
Pago de indemnización patronal a empleados	(2,456)	
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>(92,076)</u>	<u>110,141</u>
ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adquisición de activos fijos	(306,196)	(187,210)
EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSION	<u>(306,196)</u>	<u>(187,210)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Cuentas por cobrara largo plazo Ivan Bohman C.A.	300,000	
Obligaciones bancarias	421,416	
EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	<u>721,416</u>	<u>-</u>
(DISMINUCIÓN) AUMENTO DEL EFECTIVO	237,419	(1,836)
Saldo del efectivo al inicio del año	4,122	5,958
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>241,540</u>	<u>4,122</u>



Sra. Marcia Bohman Amador
Presidente



Sra. Blanca Rubio de Heredia
Contadora

Vea notas a los estados financieros

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**

(Expresadas en USDólares)

A. PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.:

Fue constituida el 18 de junio de 1970 en la ciudad de Guayaquil, e inscrita en el Registro Mercantil el 12 de septiembre del mismo año. Su actividad principal es la adquisición y administración de bienes raíces urbanos. Actualmente la Compañía es propietaria del inmueble ubicado en el Km 6 ½ vía Daule donde funcionan sus compañías relacionadas Iván Bohman C.A., Talleres Scan S.A. y Detesa S.A., a las que factura por alquiler y mantenimiento de las instalaciones.

B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:

La Compañía mantiene sus registros contables en USDólares y de acuerdo con los principios contables del Ecuador, que son los mismos utilizados en la preparación de los estados financieros. A continuación mencionamos los principios contables más importantes que se han utilizado:

Las propiedades, maquinarias y equipos están registrados al costo de adquisición. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

La vida útil estimada de las propiedades, maquinarias y equipos es como sigue:

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>
Edificios	20
Útiles y herramientas	10
Instalaciones	10

Los ingresos y gastos se contabilizan por el método devengado: los ingresos cuando se conocen y los gastos cuando se causan.

Provisión para despido o desahucio y para jubilación patronal se determina sobre la base de un estudio actuarial.

Moneda local: A partir del 10 de enero del 2000 el USDólar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

C. EFFECTIVO:

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Caja	300	300
Bancos locales	241,240	3,822
	<u>241,540</u>	<u>4,122</u>

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**D. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR:**

		Al 31 de diciembre de	
		2009	2008
Compañías relacionadas	(1)	280,280	190.00
Préstamos a empleados		199	817
		<u>280,479</u>	<u>1,008</u>

(1) Incluye principalmente una cuenta con Ivan Bohman C.A. US\$240,000 que corresponden a arriendos y mantenimiento. (Ver Nota M). Los saldos de estas cuentas no tiene fecha de vencimiento definida ni generan intereses.

E. PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS:

	Saldo 01/01/2009	Adiciones	Saldo al 31/12/2009
<u>No depreciables</u>			
Terrenos	717,568		717,568
Remodelación y mejoras a propiedad		10,644	10,644
Construcción en proceso	13,002	10,006	23,008
<u>Depreciables</u>			
Edificios	1,074,326	283,779	1,358,105
Maquinarias		1,767	1,767
Útiles y herramientas	2,273		2,273
Instalaciones	<u>36,776</u>		<u>36,776</u>
	1,843,945	306,196	2,150,141
Depreciación acumulada	<u>(506,549)</u>	<u>(58,805)</u>	<u>(565,354)</u>
	<u>1,337,396</u>	<u>247,391</u>	<u>1,584,787</u>

F. ACTIVOS DIFERIDOS Y OTROS ACTIVOS:

		Al 31 de diciembre de	
		2009	2008
Cuenta por cobrar Ivan Bohman C.A.	(1)	300,000	279,253
Otros activos		1,626	1,627
		<u>301,626</u>	<u>280,880</u>

(1) Este saldo no tiene fecha de vencimiento definida.

G. OBLIGACIONES BANCARIAS:

		Al 31 de diciembre de	
		2009	2008
Bancos	(1)	400,000	
Deudas financieras		21,416	
		<u>421,416</u>	

(1) Corresponde a préstamo con Banco del Pichincha concedido el 14 de diciembre de 2009 con tasa de interés del 9.74%.

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**H. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:**

		Al 31 de diciembre de	
		2009	2008
Accionistas	(1)	307,098	19,603
Otras cuentas por pagar		3,342	38,295
Proveedores nacionales		4,149	298
Retenciones en la fuente		612	107
		<u>315,201</u>	<u>58,303</u>

(1) Este saldo no tiene fecha de vencimiento definida y no generan intereses.

I. PARTICIPACION A LOS TRABAJADORES EN LA GANANCIA:

De acuerdo con las leyes laborales vigentes, la Compañía debe destinar el 15% de su ganancia líquida anual antes del impuesto sobre la renta para repartirlo entre sus trabajadores.

J. IMPUESTO A LA RENTA:

La tasa aplicable por impuesto a la renta es del 25% sobre la utilidad tributable. Conforme a la Resolución No.0263 emitida por el Servicio de Rentas Internas, publicada en el R.O. No.551, emitida el 9 de abril del 2002, establece que las sociedades que reinviertan las utilidades que obtengan podrán beneficiarse con una reducción del 10% en la tarifa del impuesto a la renta, siempre y cuando se efectúe el correspondiente aumento de capital, el que se inscribirá en el Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior. Para el año 2008, el cálculo del impuesto a la renta se determinó según se indica a continuación:

	2009	2008
Utilidad contable del ejercicio	138,463	30,957
Gastos no deducibles en el país	274	
Base Imponible para participación de los trabajadores en las utilidades	138,737	30,957
Dividendos exentos	(15,722)	(8,878)
Gastos incurridos para ingresos exentos	786	1,776
Participación de los trabajadores en las utilidades	(20,811)	(4,644)
15% Sobre ingresos exentos	2,358	
Base Imponible para Impuesto a la Renta	<u>105,348</u>	<u>19,211</u>
Impuesto a la Renta causado	<u>26,337</u>	<u>4,803</u>

K. PASIVO A LARGO PLAZO:

		Al 31 de diciembre de	
		2009	2008
Préstamos de Accionistas		300,000	
Jubilación patronal	(1)	4,702	7,060
Indemnización patronal	(2)	35,687	42,767
		<u>340,389</u>	<u>49,827</u>

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A**K. PASIVO A LARGO PLAZO:** (Continuación)

- (1) Representa la provisión por jubilación patronal a que tienen derecho los trabajadores de acuerdo con la legislación laboral ecuatoriana, los empleados y trabajadores que han cumplido 25 años o más de servicio o que cumplieren ese tiempo en forma ininterrumpida dentro de la Compañía. La pensión patronal no podrá ser inferior al salario mínimo vital general decretado por el Gobierno.

En el caso de doble jubilación, por parte del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) y la Compañía, la pensión patronal, será como mínimo el equivalente al 50% del salario mínimo vital. Esta provisión se establece a partir de que el trabajador cumple 10 años de servicio. El movimiento de esta cuenta fue el siguiente:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Saldo al inicio del año	7,060	5,371
Mas: Provisión	98	1,689
Menos: Pagos	(2,456)	
Saldo al final del año	<u>4,702</u>	<u>7,060</u>

- (2) Según lo establecido en el Código del Trabajo, en aquellos casos en que la relación laboral termina por desahucio, el empleador bonificará al trabajador con una indemnización equivalente al 25% de la última remuneración mensual por cada año de servicio prestado. El movimiento de esta cuenta fue el siguiente:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Saldo al inicio del año	42,767	34,769
Más: Provisión	4,056	7,998
Menos: Pagos	(11,136)	
Saldo al final del año	<u>35,687</u>	<u>42,767</u>

L. INVERSION DE LOS ACCIONISTAS:

Capital Social: Representa 625,000 acciones comunes - autorizadas, emitidas y en circulación al valor nominal de US\$0.04 cada una.

Reserva de capital: En esta cuenta se incluyen los saldos de las siguientes cuentas, transferidas al 31 de diciembre del 2000: Reserva por revalorización del patrimonio y Reexpresión monetaria.

Conforme a la Resolución No 01.Q.ICI.017 de la Superintendencia de Compañías, publicada en R.O.# 483 del 28 de diciembre del 2001, la Compañía podrá compensar las pérdidas del ejercicio y las acumuladas con el saldo acreedor de esta cuenta, pero si no es suficiente, se utilizarán los saldos acreedores de las cuentas reserva por valuación y reserva por donaciones. Esta compensación deberá ser aprobada por la Junta General de Accionistas.

Reserva legal: De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A**L. INVERSION DE LOS ACCIONISTAS** (Continuación):

Reserva por valuación: Corresponde a la valuación de los bienes inmuebles realizado el 16 de enero del 2001 por el Ingeniero Civil Jorge Tola Miranda, los que se detallan a continuación:

Terrenos	717,568
Edificios	618,997
	<u>1,336,565</u>
Total registros contables	(324,418)
Ajustado en patrimonio	<u>1,012,147</u>

Resultados acumulados y reserva facultativa: El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.

M. ARRIENDOS Y MANTENIMIENTO:

El 100% de las transacciones se efectuaron con las siguientes compañías relacionadas:

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<u>Arriendos:</u>		
Ivan Bohman C.A. (1)	240,000	180,000
Talleres Scan S.A.	2,400	2,400
Arriendo familia Bohman	2,000	
	<u>244,400</u>	<u>182,400</u>
Servicios prestados	120,000	
	<u>364,400</u>	<u>182,400</u>

(1) Corresponden al alquiler de instalaciones donde opera Ivan Bhoman C.A.

N. HECHOS SUBSECUENTES:

De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre de 2009, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.