

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.

INFORME SOBRE EL EXAMEN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001



Pannell Kerr Forster

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.

Guayaquil, Ecuador

1. Hemos examinado los balances generales de **PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.** al 31 de diciembre del 2002 y 2001, y los estados conexos de resultados, inversión de los accionistas y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados con sus notas explicativas son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros basándonos en nuestra auditoría.
2. Nuestros exámenes se efectuaron de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren de la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores importantes. La auditoría incluyó aquellas pruebas de los registros de contabilidad y otros procedimientos de auditoría que respaldan las transacciones registradas y su revelación en los estados financieros. La auditoría también incluyó la determinación del uso de los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y de las estimaciones importantes realizadas por la Gerencia, así como la evaluación en conjunto de la presentación de los estados financieros. Creemos que la auditoría efectuada establece bases razonables para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros anteriormente referidos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.** al 31 de diciembre del 2002 y 2001 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad descritos en la Nota B.

21 de marzo del 2003
Guayaquil, Ecuador

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

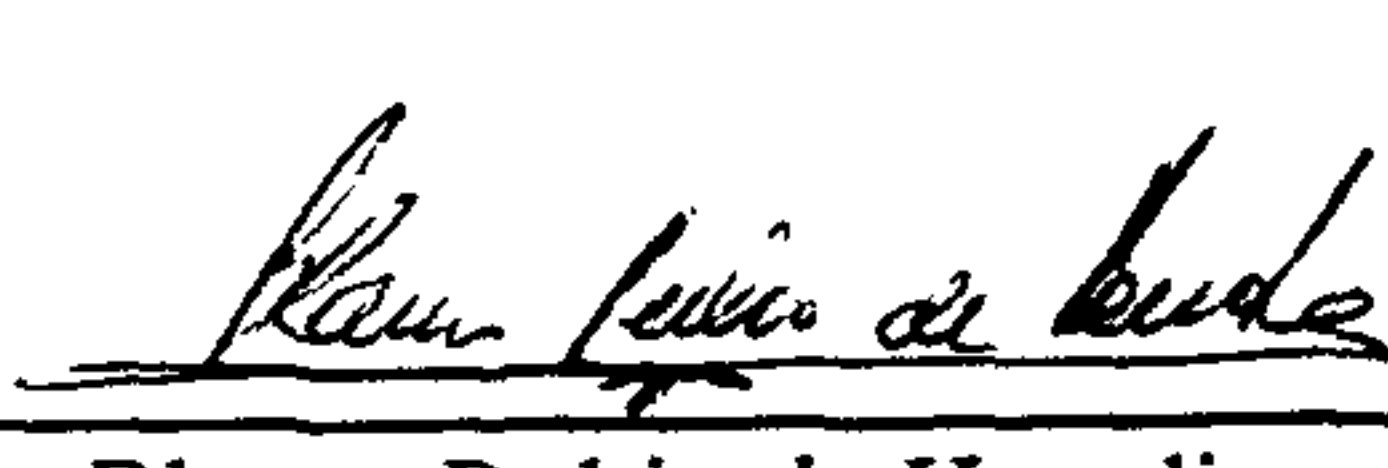
PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**BALANCES GENERALES**

(Expresados en USDólares)

		31 de diciembre del	
		2002	2001
<u>ACTIVO</u>			
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo		1,651.46	1,705.70
Documentos y cuentas por cobrar (Nota C)		232,089.57	173,977.90
Gastos pagados por anticipado		2,523.45	2,611.08
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE		236,264.48	178,294.68
PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS (Nota D)		1,148,364.60	1,151,557.86
INVERSIONES EN ACCIONES		1,626.40	1,626.40
TOTAL ACTIVO		1,386,255.48	1,331,478.94
<u>PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS</u>			
PASIVO CIRCULANTE:			
Documentos y cuentas por pagar (Nota E)		46,247.03	38,729.27
Gastos acumulados por pagar (Nota F)		18,087.00	3,768.01
TOTAL PASIVO CIRCULANTE		64,334.03	42,497.28
PASIVO A LARGO PLAZO (Nota G)		19,937.10	13,763.93
INVERSION DE LOS ACCIONISTAS (Nota H)			
Capital Social		10,636.04	10,636.04
Aportes para futuro aumento de capital		14,363.96	14,363.96
Reservas		1,246,851.02	1,236,750.88
Resultados acumulados		30,133.33	13,466.85
TOTAL INVERSION DE LOS ACCIONISTAS		1,301,984.35	1,275,217.73
TOTAL PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS		1,386,255.48	1,331,478.94



Sr. Assar Bohman Ivarsson
Representante Legal

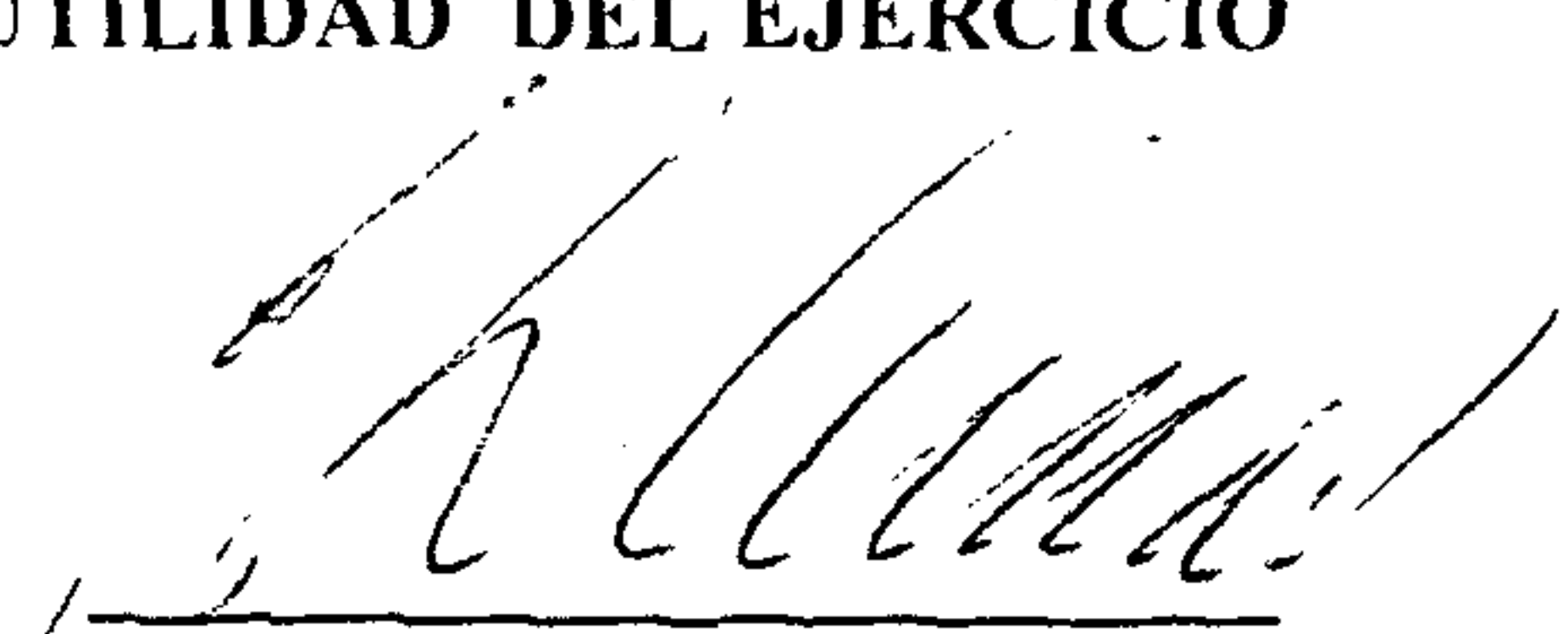


Blanca Rubio de Heredia
Contadora

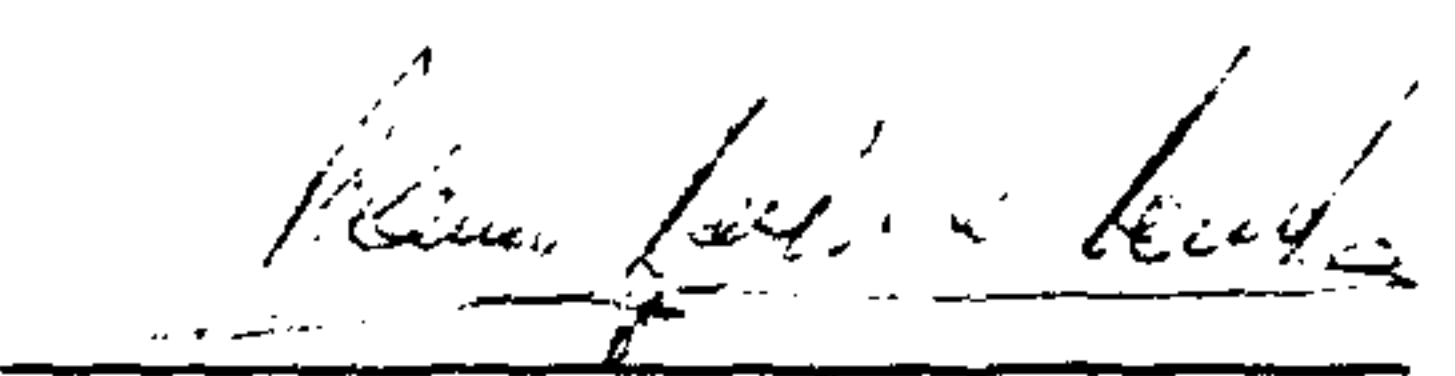
PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**ESTADOS DE RESULTADOS**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados el 31 de diciembre del	
	2002	2001
INGRESOS DE OPERACIÓN		
Arriendos (Nota I)	93,120.00	93,120.00
Servicios de mantenimiento (Nota I)	28,800.00	28,800.00
Otros	37.06	177.59
	<u>121,957.06</u>	<u>122,097.59</u>
COSTO Y GASTOS DE OPERACION:		
Gastos de administración	39,270.18	85,649.64
Gastos de ventas	35,418.91	20,595.51
Otros Gastos		9.09
	<u>74,689.09</u>	<u>106,254.24</u>
UTILIDAD ANTES DE LA PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES Y DEL IMPUESTO A LA RENTA	47,267.97	15,843.35
Participación a los trabajadores (Nota J)	<u>7,090.20</u>	<u>2,376.50</u>
	40,177.77	13,466.85
Impuesto a la renta (Nota K)	<u>10,044.44</u>	
UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u><u>30,133.33</u></u>	<u><u>13,466.85</u></u>



Sr. Assar Bohman Ivarsson
Representante Legal



Blanca Rubio de Heredia
Contadora

Vea notas a los estados financieros

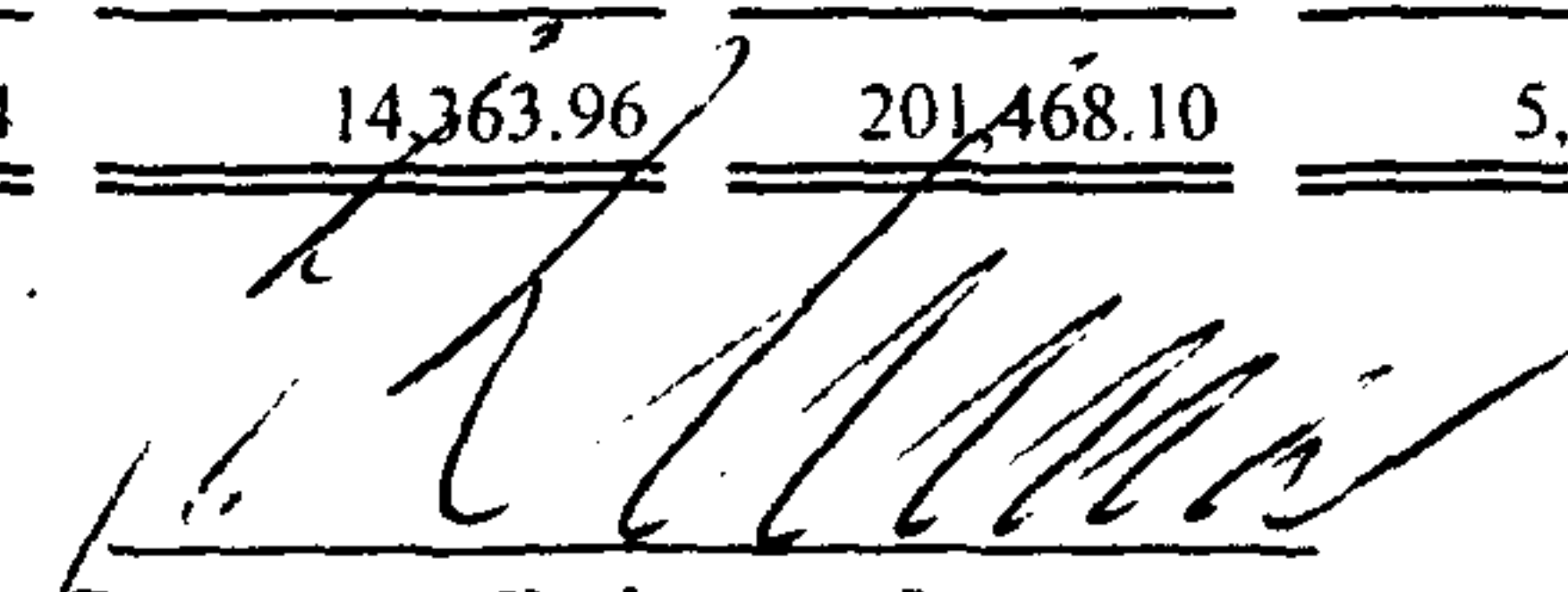
PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.

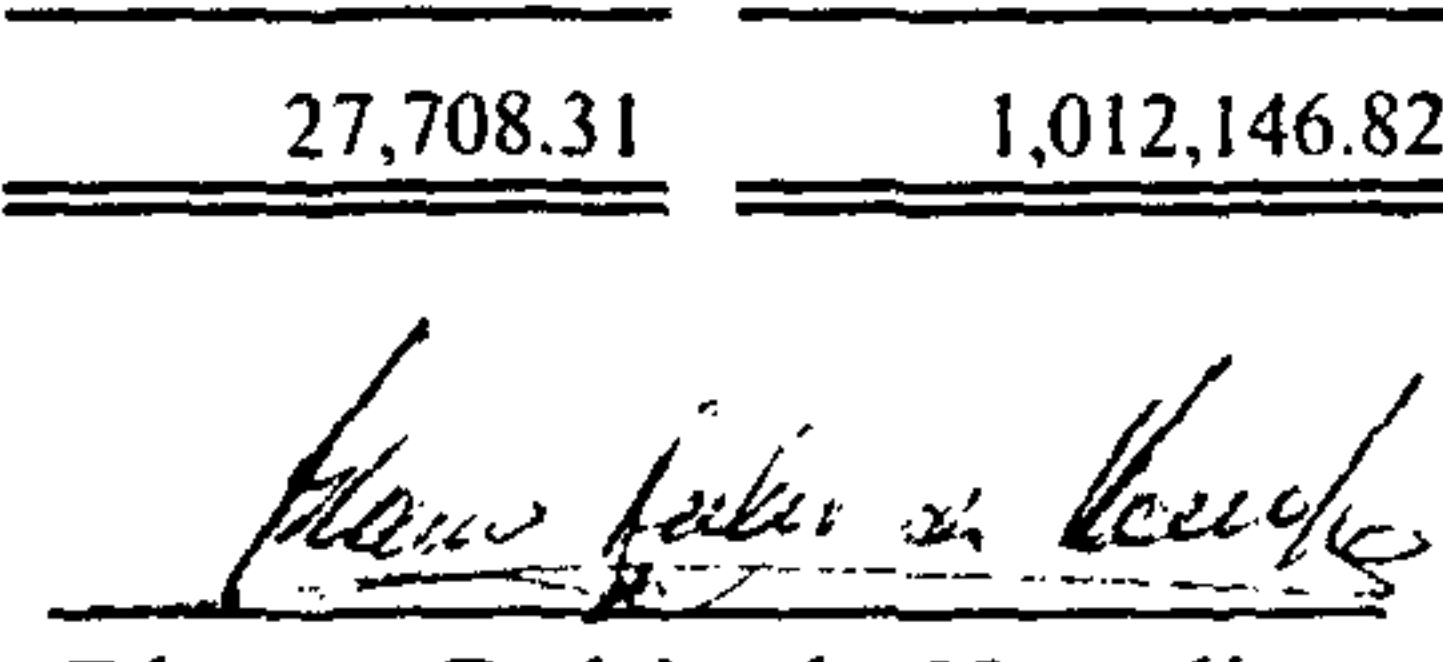
ESTADOS DE INVERSION DE LOS ACCIONISTAS

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001

(Expresados en USDólares)

	Capital Social	Aportes para futuro aumento de capital	Reservas				Resultados acumulados	
			capital	legal	facultativa	valuación	Total	
Saldo al 1 de enero del 2001	10,636.04	14,363.96	201,468.10	2,470.26	190.54		204,128.90	20,475.16
Utilidad neta								13,466.85
Transferencias				2,047.52	18,427.64		20,475.16	(20,475.16)
Valuación de inmuebles (Nota J)						1,012,146.82	1,012,146.82	
Saldo al 31 de diciembre del 2001	10,636.04	14,363.96	201,468.10	4,517.78	18,618.18	1,012,146.82	1,236,750.88	13,466.85
Utilidad neta								30,133.33
Pago de impuesto a la renta del 2001								(3,366.71)
Transferencia 10% reserva legal de utilidad del 2001				1,010.01			1,010.01	(1,010.01)
Transferencia a reserva facultativa					9,090.13		9,090.13	(9,090.13)
Saldo al 31 de diciembre del 2002	10,636.04	14,363.96	201,468.10	5,527.79	27,708.31	1,012,146.82	1,246,851.02	30,133.33


Sr. Assar Bohman Ivarsson
Representante Legal

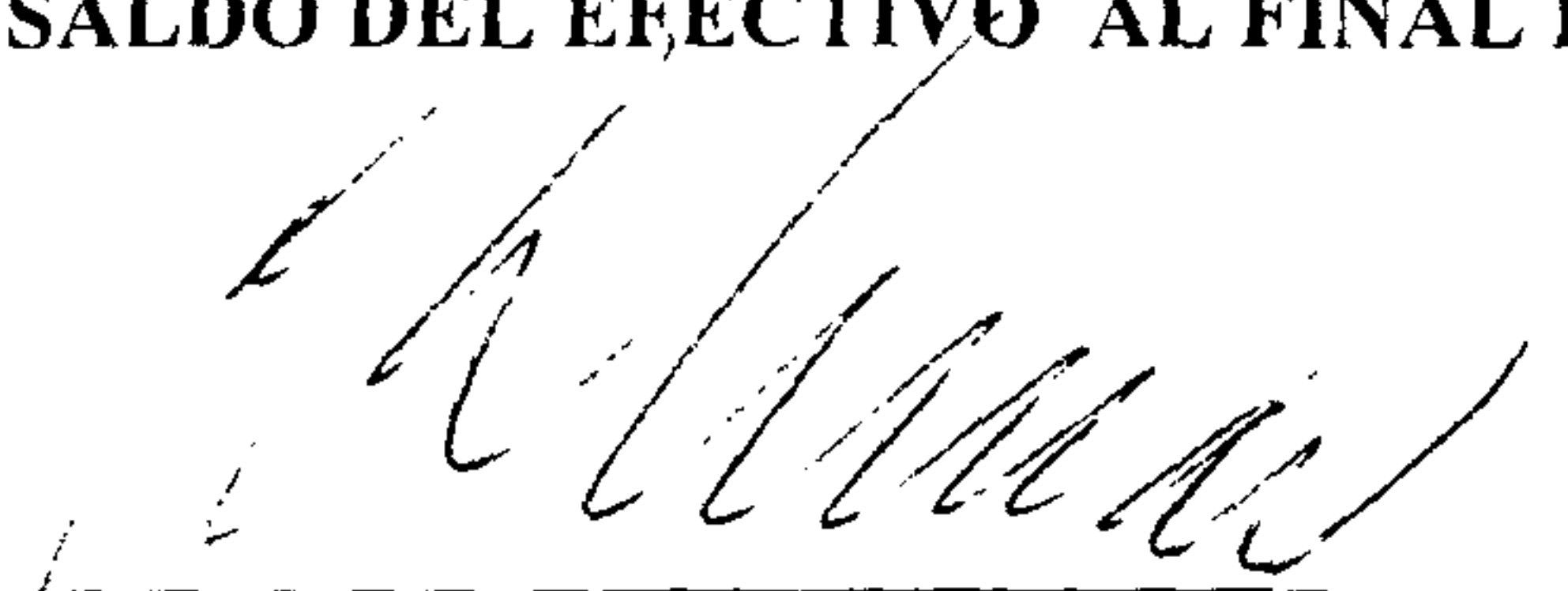

Blanca Rubio de Heredia
Contadora

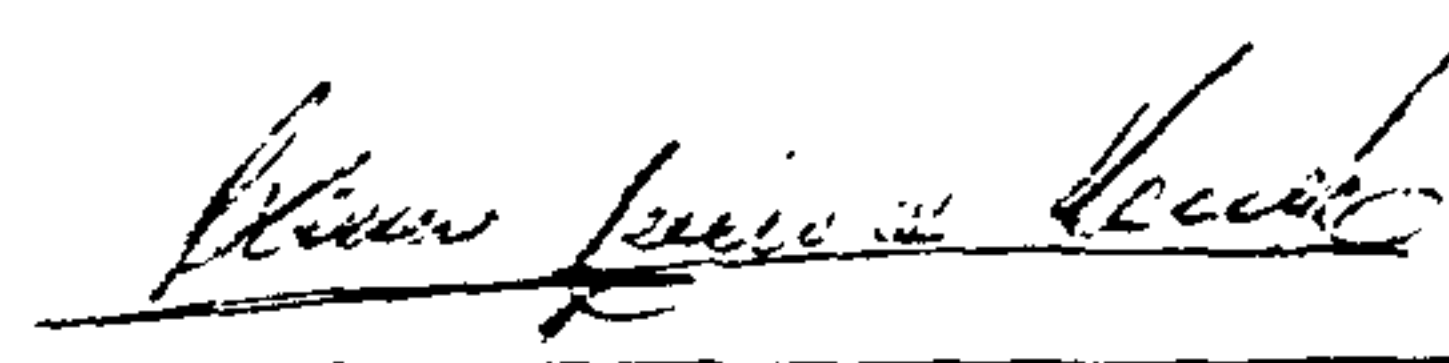
Vea notas a los estados financieros

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

(Expresados en USDólares)

	Años terminados el 31 de diciembre del	
	2002	2001
CONCILIACION DE LA UTILIDAD CON EL EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACION		
UTILIDAD	30,133.33	13,466.85
Más: Partidas que no requieren utilización de efectivo		
Depreciación	35,418.91	30,324.68
Provisión por jubilación patronal	4,200.56	10,341.57
Provisión por indemnización por desahucio	1,972.61	221.83
Provisión para cuentas incobrables	579.15	
	<u>72,304.56</u>	<u>54,354.93</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES:		
Aumento y disminución en:		
Documentos y cuentas por cobrar	(58,690.82)	26,556.04
Gastos pagados por anticipado	87.63	1,680.96
Documentos y cuentas por pagar	7,517.76	(74,010.19)
Gastos acumulados por pagar	14,318.99	(7,573.09)
EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>(36,766.44)</u>	<u>(53,346.28)</u>
ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adquisición de activos fijos	<u>(32,225.65)</u>	
EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSION	<u>(32,225.65)</u>	<u>0.00</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pago de Impuesto a la Renta año 2001	<u>(3,366.71)</u>	
EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	<u>(3,366.71)</u>	<u>0.00</u>
	(54.24)	1,008.65
Saldo del efectivo al inicio del año	<u>1,705.70</u>	<u>697.05</u>
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u><u>1,651.46</u></u>	<u><u>1,705.70</u></u>


 Sr. Assar Bohman Ivarsson
 Representante Legal


 Blanca Rubio de Heredia
 Contadora

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001

(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 en el funciona sus compañías relacionadas Iván Bohman C.A., Talleres Scan S.A, Detesa S.A. a quienes factura por alquiler y mantenimiento.

B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES:

La Compañía mantiene sus registros contables en USDólares a partir del 1 de abril del 2000 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:

La provisión para cuentas incobrables. Se incrementa por las provisiones que hace la Compañía en base a estimaciones de las cuentas que se consideran de dudosa recuperación.

Las inversiones en acciones están registradas a su valor nominal, más los ajustes por la aplicación de la NEC 17 hasta marzo del 2000.

Las propiedades, maquinarias y equipos registrados al 31 de marzo del 2000 están contabilizados según el procedimiento establecido por la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC 17 y las adquisiciones posteriores a esa fecha, al costo. 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>
Edificio	20
Instalaciones	10
Útiles y herramientas	10

La norma ecuatoriana de contabilidad NEC 17 no es concordante con los principios de contabilidad internacionalmente aceptados.

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.

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES:**
(Continuación)

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

C. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR:

		<u>31 de diciembre del</u>	
		<u>2002</u>	<u>2001</u>
Compañías relacionadas:			
Ivan Bohman C.A.		214,331.38	158,547.63
Talleres Scan S.A.		15,341.00	14,275.40
Detesa S.A.		2,135.90	1,070.30
	(1)	231,808.28	173,893.33
Préstamos a empleados		2,399.54	1,601.47
Otras cuentas por cobrar			22.20
		234,207.82	175,517.00
Menos: Provisión de cuentas incobrables	(2)	2,118.25	1,539.10
		<u>232,089.57</u>	<u>173,977.90</u>

(1) Los saldos de esta cuenta no tiene fecha de vencimiento definida ni genera intereses.

(2) El movimiento de esta cuenta durante el 2002 fue el siguiente:

Saldo al 1 de enero del 2002	1,539.10
Más: Provisión	579.15
Saldo al 31 de diciembre del 2002	<u>2,118.25</u>

D. PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS:

	<u>Saldo al</u> <u>01-01-02</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo al</u> <u>31-12-02</u>
Terrenos	717,568.00		717,568.00
Edificios	618,996.60	32,225.65	651,222.25
Utiles y herramientas	2,272.57		2,272.57
Instalaciones	35,754.73		35,754.73
	1,374,591.90	32,225.65	1,406,817.55
Depreciación acumulada	(223,034.04)	(35,418.91)	(258,452.95)
	<u>1,151,557.86</u>	<u>(3,193.26)</u>	<u>1,148,364.60</u>

E. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:

		<u>31 de diciembre del</u>	
		<u>2002</u>	<u>2001</u>
Compañías relacionadas	(1)	39,952.92	32,071.72
Accionistas	(2)	2,713.50	2,713.50
Otras cuentas por pagar		3,580.61	3,842.09
Documentos por pagar			101.96
		<u>46,247.03</u>	<u>38,729.27</u>

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**E. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:** (Continuación)

- (1) Corresponde al saldo por cancelar a su compañía relacionada Contabilidad y Auditoría Cía. Ltda. por los servicios proporcionados.
- (2) Estos saldos no tienen fecha de vencimiento definida y no genera intereses.

F. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR:

Incluye principalmente US\$7,090.20 y US\$10,044.44 por provisión de la participación a los trabajadores e impuesto a la renta respectivamente. (En el 2001 fue US\$2,376.50 por provisión de la participación a los trabajadores)

G. PASIVO A LARGO PLAZO:

		31 de diciembre del	
		2002	2001
Jubilación patronal	(1)	17,342.26	13,141.70
Indemnización patronal	(2)	2,594.84	622.23
		<u>19,937.10</u>	<u>13,763.93</u>

- (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. El movimiento de esta cuenta durante el 2002 fue el siguiente:

Saldo al 1 de enero del 2002	13,141.70
Más: Provisión	<u>4,200.56</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2002	<u>17,342.26</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. Esta provisión se establece a partir de que el trabajador cumple 10 años de servicio. El movimiento de esta cuenta durante el 2002 fue el siguiente:

Saldo al 1 de enero del 2002	622.23
Más: Provisión	<u>1,972.61</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2002	<u>2,594.84</u>

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**H. INVERSION DE LOS ACCIONISTAS:**

Capital Social: Representa 265.901 acciones comunes - autorizadas, emitidas y en circulación al valor nominal de US\$0.04 cada una.

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.

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.

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 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	717,568.01
Edificios	618,996.60
	<u>1,336,564.61</u>
Valor en registros contables	<u>324,417.79</u>
	<u>1,012,146.82</u>

Resultados acumulados: 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.

I INGRESOS DE OPERACIÓN:

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

	31 de diciembre del	
	2002	2001
<u>Compañías:</u>		
Ivan Bohman C.A.	(1) 120,000.00	120,000.00
Detesa S.A.	960.00	960.00
Talleres Scan S.A.	960.00	960.00
	<u>121,920.00</u>	<u>121,920.00</u>

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**I INGRESOS DE OPERACIÓN:** (Continuación)

(1) Incluye US\$28,800 por servicios de mantenimiento.

J 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. Para el 2002 el cálculo fue de US\$7,090.20. (US\$2,376.50 en el 2001).

K. 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 2002 el cálculo fue de US\$10,044.44.(En el 2001 no se provisionó).

L. HECHOS SUBSECUENTES:

A la fecha de presentación de los estados financieros por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2002, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.