

# **PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**

---

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

**Años terminados al 31 de  
diciembre del 2005 y 2004**

**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 2005 y 2004, y los estados conexos de resultados, inversión de los accionistas y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas (Expresados en USDólares). 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 Ecuatorianas 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 2005 y 2004 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.

*PKF & Co.*

17 de marzo del 2006  
Guayaquil, Ecuador



*[Signature]*  
Edgar Naranjo L.

Licencia Profesional No.16.485  
Superintendencia de Compañías No.015

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

(Expresados en USDólares)

	<b>31 de diciembre del</b>	
	<b>2005</b>	<b>2004</b>
<b><u>ACTIVO</u></b>		
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>		
Efectivo	2,100.00	2,014.53
Documentos y cuentas por cobrar (Nota C)	26,411.39	26,332.07
Gastos pagados por anticipado (Nota D)	26,955.70	12,615.59
<b>TOTAL ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>55,467.09</b>	<b>40,962.19</b>
<b>PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS (Nota E)</b>	<b>1,107,003.97</b>	<b>1,109,417.48</b>
<b>INVERSIONES EN ACCIONES</b>	<b>1,626.40</b>	<b>1,626.40</b>
<b>CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO (Nota F)</b>	<b>438,842.51</b>	<b>382,388.42</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1,602,939.97</b>	<b>1,534,394.49</b>
<b><u>PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS</u></b>		
<b>PASIVO CIRCULANTE:</b>		
Sobregiro Bancario	47.49	
Documentos y cuentas por pagar (Nota G)	65,408.29	57,731.03
Gastos acumulados por pagar (Nota H)	35,008.86	30,423.15
<b>TOTAL PASIVO CIRCULANTE</b>	<b>100,464.64</b>	<b>88,154.18</b>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO (Nota I)</b>	<b>29,178.26</b>	<b>27,403.80</b>
<b>INVERSION DE LOS ACCIONISTAS (Nota J)</b>		
Capital Social	25,000.00	25,000.00
Reservas	1,393,836.51	1,344,065.85
Resultados acumulados	54,460.56	49,770.66
<b>TOTAL INVERSION DE LOS ACCIONISTAS</b>	<b>1,473,297.07</b>	<b>1,418,836.51</b>
<b>TOTAL PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS</b>	<b>1,602,939.97</b>	<b>1,534,394.49</b>

  
 Sr. Assar Bohman Ivarsson  
 Representante Legal

  
 Sra. Blanca Rubio de Heredia  
 Contadora

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

(Expresados en USDólares)

	<b>Años terminados al</b>	
	<b>31 de diciembre del</b>	
	<b>2005</b>	<b>2004</b>
<b>INGRESOS DE OPERACIÓN</b>		
Arriendos y mantenimiento (Nota K)	<u>183,240.00</u>	<u>183,360.00</u>
	<u>183,240.00</u>	<u>183,360.00</u>
<b>COSTO Y GASTOS DE OPERACION:</b>		
Gastos de administración	57,899.11	66,123.75
Depreciación	38,278.26	38,431.13
Otros Gastos	<u>548.36</u>	<u>733.49</u>
	<u>96,725.73</u>	<u>105,288.37</u>
<b>UTILIDAD ANTES DE LA PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES Y DEL IMPUESTO A LA RENTA</b>	86,514.27	78,071.63
15% Participación a los trabajadores (Nota L)	13,263.60	11,710.75
25% Impuesto a la Renta (Nota M)	<u>18,790.11</u>	<u>16,590.22</u>
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<u>54,460.56</u>	<u>49,770.66</u>

  
 Sr. Assar Bohman Ivarsson  
 Representante Legal

  
 Sra. Blanca Rubio de Heredia  
 Contadora

Veá notas a los estados financieros

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.

ESTADOS DE INVERSION DE LOS ACCIONISTAS

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004

(Expresados en USDólares)

	Capital	Reservas				Resultados Acumulados	
	Social	Capital	Legal	Facultativa	Valuación		Total
Saldo al 1 de enero del 2004	25,000.00	201,468.10	8,541.12	54,828.31	1,012,146.81	1,276,984.34	67,081.51
Transferencia 10% Reserva Legal de utilidad del 2003			6,708.16			6,708.16	(6,708.16)
Transferencia a reserva facultativa				60,373.35		60,373.35	(60,373.35)
Utilidad neta							49,770.66
Saldo al 31 de diciembre del 2004	25,000.00	201,468.10	15,249.28	115,201.66	1,012,146.81	1,344,065.85	49,770.66
Transferencia 10% Reserva Legal de utilidad del 2004			4,977.07			4,977.07	(4,977.07)
Transferencia a reserva facultativa				44,793.59		44,793.59	(44,793.59)
Utilidad neta							54,460.56
Saldo al 31 de diciembre del 2005	25,000.00	201,468.10	20,226.35	159,995.25	1,012,146.81	1,393,836.51	54,460.56

  
Sr. Assar Bohman Ivarsson  
Representante Legal

  
Sra. Blanca Rubio de Heredia  
Contadora

Vea notas a los estados financieros

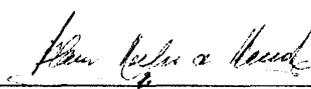
**PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2005	2004
<b>CONCILIACION DE LA UTILIDAD CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION</b>		
<b>UTILIDAD</b>	54,460.56	49,770.66
Más: Partidas que no requieren utilización de efectivo		
Provisión para cuentas incobrables	548.36	733.49
Depreciación	38,278.26	38,431.14
Bajas de activos fijos		6,383.19
Participación a los trabajadores	13,263.60	11,710.75
Impuesto a la Renta	18,790.11	16,590.22
Provisión por jubilación patronal	2,029.70	3,815.28
Provisión por indemnización por desahucio		399.59
	<u>127,370.59</u>	<u>127,834.32</u>
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES:</b>		
Aumento y disminución en:		
Documentos y cuentas por cobrar	(57,081.77)	(78,294.24)
Gastos pagados por anticipado	(14,340.11)	2,695.30
Documentos y cuentas por pagar	7,677.26	(23,933.62)
Gastos acumulados por pagar	(27,723.24)	(9,701.88)
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION</b>	<u>35,902.73</u>	<u>18,599.88</u>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSION:</b>		
Adquisición de activos fijos	(35,864.75)	(16,720.81)
<b>EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSION</b>	<u>(35,864.75)</u>	<u>(16,720.81)</u>
<b>(DISMINUCIÓN) AUMENTO DEL EFECTIVO</b>	37.98	1,879.07
Saldo del efectivo al inicio del año	2,014.53	135.46
Sobregiro Bancario (1)	47.49	
<b>SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<u>2,100.00</u>	<u>2,014.53</u>

(1) Este sobregiro fue cubierto en enero del 2006.

  
 Sr. Assar Bohman Ivarsson  
 Representante Legal

  
 Sra. Blanca Rubio de Heredia  
 Contadora

**PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**

(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 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 determina sobre la base del 1% de la variación positiva del saldo de cuentas por cobrar.

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.

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

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2005</b>	<b>2004</b>
<b><u>Compañías relacionadas:</u></b>		
Talleres Scan S.A.	21,925.98	19,347.00
Detesa S.A.		4,196.70
	(1) 21,925.98	23,543.70
Préstamos a empleados	846.58	326.26
Deudores diversos	5,000.00	6,321.60
Anticipo de Compras	890.00	
Crédito Tributario	2,156.68	
	30,819.24	30,191.56
Menos: Provisión de cuentas incobrables	(2) 4,407.85	3,859.49
	<u>26,411.39</u>	<u>26,332.07</u>

(1) Los saldos de estas cuentas no tiene fecha de vencimiento definida ni generan intereses.

(2) El movimiento de esta cuenta durante el 2004 fue el siguiente:

Saldo al inicio del año	3,859.49
Más: Provisión	<u>548.36</u>
Saldo al final del año	<u>4,407.85</u>

**D. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO**

Corresponde a anticipos varios realizados por la compañía, incluye principalmente US\$9,660.00 por abonos al Sr. Dunkley Rafael por adecuaciones a las oficinas.

**E. PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS:**

	<b>Saldo al 01-Ene- 05</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Reclasificaciones</b>	<b>Saldo al 31-Dic- 05</b>
<b>No Depreciables:</b>				
Terrenos	717,568.00			717,568.00
Construcciones en Proceso		30,885.17	(11,315.00)	19,570.17
<b>Depreciables:</b>				
Edificios	686,518.65	4,979.58	11,315.00	702,813.23
Útiles y herramientas	2,272.57			2,272.57
Instalaciones	36,776.37			36,776.37
	1,443,135.59	35,864.75		1,479,000.34
Depreciación acumulada	<u>(333,718.11)</u>	<u>(38,278.26)</u>		<u>(371,996.37)</u>
	<u>1,109,417.48</u>	<u>(2,413.51)</u>		<u>1,107,003.97</u>

**PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.****F. CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO:**

Corresponde a los servicios de arriendo y mantenimiento facturados a su relacionada Ivan Bohman.

**G. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:**

		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2005</u>	<u>2004</u>
Compañías relacionadas	(1)	34,952.72	34,952.72
Accionistas	(2)	26,423.05	19,285.19
Otras cuentas por pagar		3,342.09	3,342.09
Proveedores nacionales		690.43	151.03
		<u>65,408.29</u>	<u>57,731.03</u>

(1) Corresponde al saldo a favor de Contabilidad y Auditoría Cía. Ltda. por servicios contables.

(2) Estos saldos no tienen fecha de vencimiento definida y no generan intereses.

**H. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR:**

		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2005</u>	<u>2004</u>
Honorarios		160.00	14.09
Aporte Individual y Patronal		255.21	202.57
Retenciones		1,376.18	315.18
Fondo de Reserva		454.97	440.15
Décimo tercera remuneración		95.77	80.09
Décima cuarta remuneración		613.02	496.50
15% participación de trabajadores	(1)	13,263.60	11,710.75
Impuesto a la renta	(1)	18,790.11	16,590.22
Impuesto al Valor Agregado			573.60
		<u>35,008.86</u>	<u>30,423.15</u>

(1) Ver Nota M

**I. PASIVO A LARGO PLAZO:**

		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2005</u>	<u>2004</u>
Jubilación patronal	(1)	24,997.91	22,968.21
Indemnización patronal	(2)	4,180.35	4,435.59
		<u>29,178.26</u>	<u>27,403.80</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.

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

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 durante el 2005 fue el siguiente:

Saldo al inicio del año	22,968.21
Más: Provisión	<u>2,029.70</u>
Saldo al final del año	<u><u>24,997.91</u></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 durante el 2004 fue el siguiente:

Saldo al inicio del año	4,435.59
Menos: Ajustes	<u>(255.24)</u>
Saldo al final del año	<u><u>4,180.35</u></u>

**J. 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.ICl.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.

**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	717,568.00
Edificios	<u>618,996.60</u>
	1,336,564.60
Total registros contables	<u><u>324,417.79</u></u>
Ajustado en patrimonio	<u><u>1,012,146.81</u></u>

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

**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.

**K. ARRIENDOS Y MANTENIMIENTO:**

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

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2005</u>	<u>2004</u>
<b><u>Compañías:</u></b>		
Ivan Bohman C.A.	(1) 180,000.00	180,000.00
Detesa S.A.	840.00	960.00
Talleres Scan S.A.	2,400.00	2,400.00
	<u>183,240.00</u>	<u>183,360.00</u>

(1) Incluye US\$60,000.00 por servicios de mantenimiento.

**L. 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. Ver cálculos en Nota M.

**M. 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. La base de este cálculo se determinó como sigue:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Utilidad contable de enero a diciembre	86,514.27	78,071.62
(+) Gastos No deducibles en el País	1,909.76	
Base Imponible para participación a trabajadores	88,424.03	
15% de Participación a Trabajadores	(13,263.60)	(11,710.75)
Base Imponible para Impuesto a la Renta	<u>75,160.43</u>	<u>66,360.87</u>
25% de Impuesto a la Renta	<u>18,790.11</u>	<u>16,590.22</u>

**N. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA – EJERCICIO 2005:**

Con fecha 31 de diciembre del 2004, se publicó en el Registro Oficial Suplemento No. 494 la Reforma al Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario y sus Reformas. El mencionado Decreto establece las normas que se deben observar para ajustar los precios de transferencia, entre partes relacionadas, para la aplicación del principio de plena competencia. Este Decreto se aplicará desde el ejercicio fiscal 2005 y de su cumplimiento se encargará el Servicio de Rentas Internas.

**PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.****N. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA - EJERCICIO 2005**  
(Continuación):

La Resolución No. NAC-DGER2005-0640 publicada en el Registro Oficial No. 188 del 16 de enero del 2006 determina "Solo presentaran un informe de Precios de Transferencia cuando en el periodo fiscal, las operaciones con partes relacionadas del exterior sean superiores a US\$300,000.00".

**O. 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 del 2005, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.