

**PKF**

Audidores &  
Asesores Financieros

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

Informe sobre el examen  
de los estados financieros

Años terminados al 31 de  
diciembre del 2008 y 2007



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 2008 y 2007, y los estados conexos de resultados, inversión de los accionistas y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas (Expresados en USDólares).

**Responsabilidad de la administración:**

2. Los estados financieros con sus notas explicativas son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Esta responsabilidad incluye mantener mecanismos de control interno que aseguren la preparación de estados financieros libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables consistentes con las normas contables vigentes en Ecuador, así como el establecimiento de estimaciones contables apropiadas.

**Responsabilidad del auditor:**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros basándonos en nuestra auditoría. 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 pero no absoluta y determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores importantes. Nuestra auditoría incluye aquellas pruebas de los registros de contabilidad y otros procedimientos de auditoría que respaldan las transacciones registradas y su revelación en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen en gran medida del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo que podría representar cambios en los estados financieros. El proceso de auditoría incluye una evaluación del control interno que sirve como base para diseñar los procedimientos, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del mismo. 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 Administración, así como la evaluación en conjunto de la presentación de los estados financieros. Creemos que la auditoría efectuada establece bases razonables para nuestra opinión.

**Opinión:**

4. En nuestra opinión, los estados financieros referidos en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del **PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**, al 31 de diciembre del 2008 y 2007, 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.

*PKF & Co.*

6 de marzo del 2009  
Guayaquil, Ecuador

*Edgar Naranjo L.*  
Edgar Naranjo L.  
Licencia Profesional No. 16.485  
Superintendencia de Compañías No. 0075  


Pbx (593-4) 2453883 / 2450889 Fax: (593-4) 2450886  
E-mail: pkfec@gu.pro.ec www.pkfecuador.com P.O. Box 09-06-2045  
PKF Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2  
Guayaquil Ecuador

Telefax: (593-2) 2263959 / 2263960  
Av. República de El Salvador #836 y Portugal,  
Piso 4to. Of. 404 Edificio Prisma Norte  
Quito Ecuador

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

(Expresados en USDólares)

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<b><u>ACTIVO</u></b>		
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>		
Efectivo (Nota C)	4,121.70	5,957.55
Documentos y cuentas por cobrar (Nota D)	1,007.71	36,636.07
Gastos pagados por anticipado	58,330.71	441.76
<b>TOTAL ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>63,460.12</b>	<b>43,035.38</b>
Activo Fijo (Nota E)	1,337,396.04	1,198,962.29
Cuentas por cobrar a largo plazo	279,253.11	430,802.78
Otros Activos	1,626.40	1,626.40
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1,681,735.67</b>	<b>1,674,426.85</b>
<b><u>PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS</u></b>		
<b>PASIVO CIRCULANTE:</b>		
Documentos y cuentas por pagar (Nota F)	58,302.40	72,242.62
Gastos acumulados por pagar	2,961.08	2,191.48
Participación a los trabajadores (Nota G)	4,643.50	8,574.15
Impuesto a la renta (Nota H)	4,802.77	11,590.62
<b>TOTAL PASIVO CIRCULANTE</b>	<b>70,709.75</b>	<b>94,598.87</b>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO (Nota I)</b>	<b>49,826.91</b>	<b>40,139.39</b>
<b>INVERSION DE LOS ACCIONISTAS (Nota J)</b>		
Capital Social	25,000.00	25,000.00
Reservas	1,514,688.58	1,478,267.98
Resultados acumulados	21,510.43	36,420.61
<b>TOTAL INVERSION DE LOS ACCIONISTAS</b>	<b>1,561,199.01</b>	<b>1,539,688.59</b>
<b>TOTAL PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS</b>	<b>1,681,735.67</b>	<b>1,674,426.85</b>

  
 Sr. Assar Bohman Ivarsson  
 Representante Legal

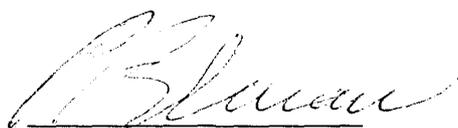
  
 Sra. Blanca Rubio de Heredia  
 Contadora

Veá notas a los estados financieros

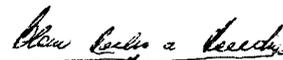
**PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.****ESTADOS DE RESULTADOS**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<b>INGRESOS DE OPERACIÓN</b>		
Arriendos y mantenimiento (Nota K)	182,400.00	182,400.00
Otros Ingresos	<u>13,666.07</u>	<u>2,780.18</u>
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<u>196,066.07</u>	<u>185,180.18</u>
<b>COSTO Y GASTOS DE OPERACION:</b>		
Gastos de administración	116,333.47	83,903.20
Depreciación	48,775.90	44,469.03
Otros Gastos		222.57
<b>TOTAL GASTOS</b>	<u>165,109.37</u>	<u>128,594.80</u>
<b>UTILIDAD ANTES DE LA PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES Y DEL IMPUESTO A LA RENTA</b>		
	30,956.70	56,585.38
15% Participación a los trabajadores (Nota G)	4,643.50	8,574.15
25% Impuesto a la Renta (Nota H)	<u>4,802.77</u>	<u>11,590.62</u>
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<u>21,510.43</u>	<u>36,420.61</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 2008 Y 2007

(Expresados en USDólares)

	Capital Social		Reservas		Valuación	Total	Resultados Acumulados
	Capital	Legal	Facultativa				
Saldo al 1 de enero del 2007	25,000.00	201,468.10	25,672.40	209,009.76	1,012,146.81	1,448,297.07	29,970.90
Transferencia 10% Reserva Legal de utilidad del 2006			2,997.09			2,997.09	(2,997.09)
Transferencia a reserva facultativa				26,973.82		26,973.82	(26,973.82)
Utilidad neta							36,420.61
Saldo al 31 de diciembre del 2007	25,000.00	201,468.10	28,669.49	235,983.58	1,012,146.81	1,478,267.98	36,420.60
Transferencia a reserva facultativa				36,420.60		36,420.60	(36,420.60)
Utilidad neta							21,510.43
Saldo al 31 de diciembre del 2008	25,000.00	201,468.10	28,669.49	272,404.18	1,012,146.81	1,514,688.58	21,510.43

*(Signature)*

Sr. Assar Bohman Ivarsson  
Representante Legal

*(Signature)*

Sra. Blanca Rubio de Heredia  
Contadora

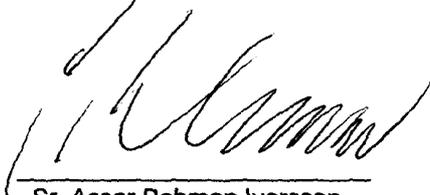


Veá notás a los estados financieros

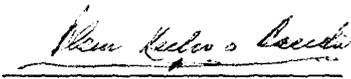
**PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.****ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresado en USDólares)

	Años terminados al	
	31 de diciembre del	
	2008	2007
<b>CONCILIACION DE LA UTILIDAD CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION</b>		
<b>UTILIDAD</b>	21,510.43	36,420.61
Más: Partidas que no requieren utilización de efectivo		
Provisión (reversión de provisión) para cuentas incobrables	(4,741.09)	222.53
Depreciación	48,775.90	44,469.03
Provisión por jubilación patronal	7,998.34	4,304.69
Provisión por indemnización por desahucio	1,689.18	575.59
	<u>75,232.76</u>	<u>85,992.45</u>
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES:</b>		
Aumento y disminución en:		
Sobregiros		
Documentos y cuentas por cobrar	191,919.12	16,571.93
Gastos pagados por anticipado	(57,888.95)	5,759.83
Participación a los trabajadores	4,643.50	1,522.17
Impuesto a la renta	4,802.77	1,600.31
Documentos y cuentas por pagar	(34,105.00)	3,500.31
Gastos acumulados por pagar	769.60	420.13
	<u>110,141.04</u>	<u>29,374.68</u>
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION</b>		
	110,141.04	29,374.68
<b>ACTIVIDADES DE INVERSION:</b>		
Adquisición de activos fijos	(187,209.65)	(110,744.69)
	<u>(187,209.65)</u>	<u>(110,744.69)</u>
<b>EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSION</b>		
	(187,209.65)	(110,744.69)
<b>(DISMINUCIÓN) AUMENTO DEL EFECTIVO</b>		
Saldo del efectivo al inicio del año	5,957.55	1,335.11
<b>SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<u>4,121.70</u>	<u>5,957.55</u>



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 2008 Y 2007**

(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:

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. EFECTIVO:**

	Al 31 de diciembre del	
	2008	2007
Caja	300.00	300.00
Bancos del Pichincha	3,821.70	5,657.55
	<u>4,121.70</u>	<u>5,957.55</u>

**D. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR:**

		Al 31 de diciembre del	
		2008	2007
Talleres Scan S.A. (Compañía relacionada)	(1)	190.00	18,783.99
Préstamos a empleados		817,71	727.60
Crédito Tributario			21,865.57
		<u>1,007.71</u>	<u>41,377.16</u>
Menos: Provisión de cuentas incobrables	(2)		4,741.09
		<u>1,007.71</u>	<u>36,636.07</u>

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

(2) Durante el 2008, la provisión se reconoció como otros ingresos del período.

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

	Saldos al 31/12/2007	Adiciones	Transferencias	Saldos al 31/12/2008
<b>No depreciable:</b>				
Terrenos	717,568.00			717,568.00
Construcciones en proceso	2,167.64	174,207.38	(176,375.02)	
Adecuaciones y mejoras		13,002.27		13,002.27
<b>Depreciables al costo:</b>				
Edificios	897,950.65		176,375.02	1,074,325.67
Útiles y Herramientas	2,272.57			2,272.57
Instalaciones	36,776.37			36,776.37
	<u>1,656,735.23</u>	<u>187,209.65</u>		<u>1,843,944.88</u>
Depreciación acumulada	<u>(457,772.94)</u>	<u>(48,775.90)</u>		<u>(506,548.84)</u>
	<u>1,198,962.29</u>	<u>138,433.75</u>		<u>1,337,396.04</u>

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

		Al 31 de diciembre del	
		2008	2007
Accionistas	(1)	19,602.50	33,362.96
Otras cuentas por pagar		38,294.82	38,294.81
Proveedores nacionales		298.23	491.44
Retenciones en la fuente		106.85	93.41
		<u>58,302.40</u>	<u>72,242.62</u>

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

**PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.****G. 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 H.

**H. 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, la Compañía no ha provisionado el valor calculado por impuesto a la renta; para el año 2007 se determinó según se indica a continuación:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Utilidad contable del ejercicio	30,956.70	56,585.38
Gastos No deducibles en el País		575.59
Base Imponible para participación a trabajadores	30,956.70	57,160.97
Dividendos exentos	(8,877.65)	(2,780.44)
Gastos incurridos para ingresos exentos	1,775.52	556.09
15% de Participación a Trabajadores	(4,643.50)	(8,574.15)
Base Imponible para Impuesto a la Renta	19,211.07	46,362.47
25% de Impuesto a la Renta	4,802.76	11,590.62

**I. PASIVO A LARGO PLAZO:**

		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2008</u>	<u>2007</u>
Jubilación patronal	(1)	42,766.87	34,768.53
Indemnización patronal	(2)	7,060.04	5,370.86
		49,826.91	40,139.39

(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>2008</u>	<u>2007</u>
Saldo al inicio del año	34,768.53	30,463.84
Más: Provisión	7,998.34	4,304.69
Saldo al final del año	42,766.87	34,768.53

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

- (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>2008</u>	<u>2007</u>
Saldo al inicio del año	5,370.86	4,795.27
Mas: Provisión	1,689.18	575.59
Saldo al final del año	<u>7,060.04</u>	<u>5,370.86</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.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.

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

**PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.****K. ARRIENDOS Y MANTENIMIENTO:**

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

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<b><u>Arriendos:</u></b>		
Ivan Bohman C.A.	(1) 180,000.00	180,000.00
Talleres Scan S.A.	2,400.00	2,400.00
	<u>182,400.00</u>	<u>182,400.00</u>

(1) Corresponde a US\$60,000.00 por servicios de mantenimiento y US\$120,000.00 por alquiler de instalaciones.

**L. 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 2008, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.