

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresadas en USDólares)

A. PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.:

Fue constituida el 12 de septiembre de 1970. 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 las 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:

Base de preparación y presentación: Por disposición de la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, la Compañía adoptó para el ejercicio 2012, las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC).

A continuación mencionamos las prácticas contables más importantes que utilizó la Administración:

Efectivo y equivalentes al efectivo: Constituyen fondos de inmediata disponibilidad de la Compañía. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento en tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

Las propiedades, maquinarias y equipos: Las propiedades maquinarias y equipos son registrados al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse.

El costo incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de los activos. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones menores o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La vida útil promedio estimada de propiedades, maquinarias y equipos son las siguientes:

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**

(Continuación)

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>
Edificios	20
Maquinarias	10
Muebles de Oficina	10
Equipos de Oficina	10
Útiles y herramientas	10
Instalaciones	10

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y ajustan si es necesario, en la fecha de cada balance.

Cuando el valor en libros de un activo de propiedades, maquinarias y equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades, maquinarias y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Activos financieros: La Compañía ha definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

Cuentas por cobrar: Incluyen principalmente las cuentas por cobrar a clientes y corresponden a los montos adeudados por las ventas de servicios en el curso normal de operaciones. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo.

La Compañía reconoce un activo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación. Los activos son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo financiero.

Provisión para cuentas incobrables: Corresponde a las estimaciones de la gerencia sobre el saldo de las cuentas por cobrar clientes – membresías, al cierre del ejercicio.

Pasivos financieros: Los pasivos financieros incluyen las cuentas por pagar a proveedores, que se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

La Compañía reconoce un pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a pagar el pasivo.

Los pasivos financieros son medidos a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo es reconocido como parte del pasivo financiero.

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.

B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:

(Continuación)

Se registran inicialmente a su valor nominal. No existen costos de transacciones significativos incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos utilizados en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales en el rubro gastos financieros.

Un pasivo se elimina cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

Impuesto a la renta corriente y 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 que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre 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.

La referida norma estableció 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, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente.

Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.

Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Provisión para jubilación patronal y bonificación por desahucio: Se contabiliza sobre la base del estudio actuarial realizado por consultores especializados. Las provisiones se registran contra resultados.



Representa la provisión por jubilación patronal a que tienen derecho 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.

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.

B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:

(Continuación)

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.

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.

Reconocimiento de ingresos y gastos: Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar de la venta de servicios en el curso normal de las operaciones de la Compañía.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y se transfieren los riesgos al comprador.

Los gastos que se relacionan con el período, se registran en resultados cuando se conocen.

Administración de riesgos:

Factores de riesgos financieros: Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de cambio, riesgo de crédito, riesgo de liquidez, riesgos de tasa de interés sobre el valor razonable, y riesgo operacional y los flujos de efectivo. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La gestión del riesgo está controlada por la Administración de la Compañía siguiendo los lineamientos de las políticas aprobadas.

La Administración identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas de la Compañía.

La administración de riesgos incluye:

- Riesgo de cambio
- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez

- Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo.
- Riesgo operacional

REFLOSA PREDIAL FLORA S.A.

B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:

(Continuación)

Riesgo de cambio: Todas las transacciones que realiza la Compañía son pactadas en U.S. Dólares, por tanto no tiene exposición al riesgo cambiario.

Riesgo de crédito: El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía en un instrumento financiero si la contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar y el efectivo en bancos.

A la fecha de los estados financieros, las cuentas por cobrar se han evaluado y no existe el riesgo de pérdidas adicionales.

Riesgo de liquidez: El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros.

La Administración hace un seguimiento de las previsiones y de las necesidades de efectivo de la Compañía con la finalidad de determinar si cuenta con suficiente efectivo para cubrir las necesidades operativas y de inversión al tiempo que trata de tener habilitadas las facilidades de crédito para hacer uso de ellas en caso de ser requerido.

Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo:

La Compañía no tiene inversiones en valores que se puedan ver afectadas por las fluctuaciones de las tasas de interés.

Riesgo operacional: Los riesgos operativos están asociados con las pérdidas monetarias que pueden surgir, por problemas de los sistemas, procedimientos no establecidos para los distintos procesos, fallas de las personas que manejan el proceso o por eventos externos. El objetivo de la Compañía es administrar el riesgo operacional para así limitar las pérdidas financieras y los daños a la reputación de la Compañía alcanzando su objetivo. La responsabilidad básica por el desarrollo y la implementación de controles para tratar el riesgo operacional está asignada a la Gerencia.

Esta responsabilidad está respaldada por el desarrollo de normas generales para la administración del riesgo operacional, que incluye los controles y los procesos, tales como:

- Requerimientos de adecuada segregación de funciones entre varias funciones, roles y responsabilidades.
- Requerimientos de conciliación y monitoreo de transacciones.
- Cumplimiento de requerimientos regulatorios y legales.

- Documentación de controles y procedimientos.
- Requerimientos de evaluación periódica del riesgo operacional enfrentado, y la idoneidad de los controles y procedimientos para abordar los riesgos identificados.
- Planes de contingencia.
- Normas éticas y de negocios.
- Mitigación de riesgos.

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.

B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES: (Continuación)

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

C. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Caja	550	550
Bancos	61,977	25,289
	<u>62,527</u>	<u>25,839</u>

D. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR:

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Clientes	757	
Compañías relacionadas (Ver Nota M)	271,237	125,643
Préstamos a empleados		1,593
	<u>271,994</u>	<u>127,236</u>

E. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO:

Incluye principalmente US\$56,456 (en el 2012 por US\$62,779) de crédito tributario de impuesto al valor agregado a favor de la Compañía.

F. PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS:

	<u>Saldo al</u> <u>01/01/2013</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2013</u>
<u>No depreciables</u>			
Terrenos	1,047,374		1,047,374
<u>Depreciables</u>			
Edificios	1,628,998		1,628,998
Maquinarias	130,211		130,211
Muebles de Oficina	1,166		1,166
Equipos de Oficina		4,088	4,088
Útiles y herramientas	2,273		2,273
Instalaciones	36,776		36,776
	<u>2,846,798</u>	<u>4,088</u>	<u>2,850,886</u>
Depreciación acumulada	<u>(808,266)</u>	<u>(94,729)</u>	<u>(902,995)</u>
	<u>2,038,532</u>	<u>(90,641)</u>	<u>1,947,891</u>

G. INVERSIONES PERMANENTES:

	Al 31 de diciembre de	
	2013	2012
Abb Asea Brown	1,016	1,016
Econorep	34	34
Insumec	3,634	3,634
Ivan Bohman	33,320	33,320
(1)	<u>38,004</u>	<u>38,004</u>

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**G. INVERSIONES PERMANENTES: (Continuación)**

(1) Esta cuenta se compone de la siguiente manera:

<u>Emisor</u>	<u>No. Acciones</u>	<u>Valor Nominal</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>% Participación</u>
Abb Asea Brown	1,016	1,016	1,016	0.31%
Econorep	N/D	34	34	N/D
Insumec	3,634	3,634	3,634	16.67%
Ivan Bohman	3,332	33,0	33,320	1.66%
			<u>38,004</u>	

ND = No Disponible

H. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:

		Al 31 de diciembre de	
		2013	2012
Accionistas	(1)	128,107	124,960
Proveedores	(2)	72,176	70,105
Compañías relacionadas (Ver Nota M)		35	35,100
Gastos acumulados por pagar		10,990	1,191
Otras cuentas por pagar		344	3,194
		<u>211,652</u>	<u>234,550</u>

(1) El detalle es el siguiente:

	Al 31 de diciembre de	
	2013	2012
Marcia Bohman Amador	41,313	41,629
Johanna Bohman Amador	40,269	40,586
Viveka Bohman Amador	46,525	42,745
	<u>128,107</u>	<u>124,960</u>

(2) En el 2013, incluye principalmente US\$63,363 por concepto de a Marvijo S.A.

I. **PASIVO A LARGO PLAZO:**

	Al 31 de diciembre de	
	2013	2012
Préstamos de accionistas	(1) 421,725	429,280
Jubilación patronal	(2) 56,369	46,923
Indemnización por desahucio	(3) 9,995	9,211
	<hr/>	<hr/>
	<hr/>	<hr/>
	488,089	485,414

(1) El detalle es el siguiente:

	Al 31 de diciembre de	
	2013	2012
Marcia Amador Pontón	113,631	116,991
Marcia Bohman Amador	50,000	50,000
Johanna Bohman Amador	50,000	50,000
Viveka Bohman Amador	83,709	83,709
Assar Bohman Ivarson	124,385	128,580
	<hr/>	<hr/>
	421,725	429,280

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.

I. **PASIVO A LARGO PLAZO:** (Continuación)

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

	2013	2012
Saldo al inicio del año	46,923	48,502
Provisión/Ajuste	9,446	(1,579)
Saldo al final del año	<hr/>	<hr/>
	56,369	46,923

(3) El movimiento de esta cuenta fue el siguiente:

	2013	2012
Saldo al inicio del año	9,211	6,714
Provisión	784	2,497
Saldo al final del año	<hr/>	<hr/>
	9,995	9,211

J. **PATRIMONIO:**

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 facultativa: El saldo se conforma de las transferencias de las utilidades líquidas luego del pago de impuestos y transferencia a la Reserva legal, esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizada para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.

Reserva por valuación: Corresponde a la valuación de los bienes inmuebles realizado el 16 de enero del 2001.

Adopción NIIF por primera vez: Se registran los ajustes por avalúo aplicados a los terrenos, edificios, maquinarias, vehículos y equipos, como uno de los principales criterios al adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

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.

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.

K. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA:

La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, estableciendo que las sociedades constituidas en el Ecuador así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas que obtengan ingresos gravables, estén sujetas a la tarifa impositiva del 24%, 23% y 22%, sobre su base imponible para los años 2011, 2012 y 2013, respectivamente.

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para los trabajadores el pago del 15% de las utilidades líquidas de la sociedad, antes del cálculo del impuesto sobre la renta.

La base del cálculo para determinar la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía y la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía, fue el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad del ejercicio	134,595	81,263
Más: Gastos no deducibles	23,605	9,162
Menos: Ingresos exentos	<u>5,605</u>	<u>4,637</u>
Utilidad gravable	<u>152,595</u>	<u>85,788</u>
Participación de los trabajadores en las utilidades	<u>22,889</u>	<u>12,868</u>
Utilidad después de participación de los trabajadores en la utilidades	129,706	72,920
Más: Gastos incurridos para ingresos exentos	4,661	3,815
Menos: Gastos no deducibles		5,409
Más: 15% sobre ingresos exentos	<u>142</u>	<u>123</u>
Base imponible para Impuesto a la Renta	<u>134,509</u>	<u>71,449</u>
Impuesto a la Renta causado	<u>29,592</u>	<u>16,433</u>

L. INGRESOS POR RENTAS:

Estas transacciones se efectuaron por arriendos a las siguientes Compañías:

	Años terminados al	
	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Ivan Bohman C.A.	312,000	240,000
Talleres Scan S.A.	2,400	2,400
Familia Bohman	6,000	6,000
FC Training	<u>9,000</u>	<u>27,500</u>
	329,400	275,900
Servicios prestados	<u>120,000</u>	<u>120,000</u>
	<u>449,400</u>	<u>395,900</u>

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.

M. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS:

Se consideran partes relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía o en las que se tenga poder de decisión. A continuación un detalle de los saldos con partes relacionadas:

	Al 31 de diciembre de	
	2013	2012
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Iván Bohman C.A.	265,255	119,662
Taller Scan S.A.	5,982	5,981
	<u>271,237</u>	<u>125,643</u>
	Al 31 de diciembre de	
	2013	2012
<u>Cuentas por pagar:</u>		
Iván Bohman C.A.	35	35,100
	<u>35</u>	<u>35,100</u>
	Al 31 de diciembre de	
	2013	2012
<u>Ingresos por arriendos:</u>		
Iván Bohman C.A.	312,000	240,000
	<u>312,000</u>	<u>240,000</u>

N. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$3 millones, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañía relacionada.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los US\$6 millones deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

Las reformas a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno que entraron en vigencia desde el 1 de enero de 2010 determinan que los contribuyentes que

realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

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

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

O. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:

Mediante Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 14 de febrero de 2014, la Superintendencia de Compañías expidió las normas para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados de las compañías y otras entidades integrantes de los grupos económicos establecidos por el Servicio de Rentas Internas.

El segundo párrafo del artículo tercero, exceptúa de la mencionada consolidación a la información financiera de las personas naturales, las empresas del exterior, las personas jurídicas que no estén bajo el control de la Superintendencia de Compañías y aquellas empresas que hayan sido excluidas de los Grupos Económicos por el Servicio de Rentas Internas.

En vista que la Compañía no está considerada por el Servicio de Rentas Internas como Grupo Económico, y no tiene que presentar estados financieros consolidados, según el artículo tercero de la Resolución indicada.

P. 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 2013, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.



Wilson Ruben Ramirez Engracia
CONTADOR
PREDIAL FLORA S.A. PREFLOSA