

Superintendencia de Compañías
Guayaquil

Visitenos en: www.supercias.gob.ec

Fecha:

07/JUL/2015 09:17:16

Usu: omontalvan



Handwritten initials

Remitente: No. Trámite: -
EDGAR NARANJO --

Expediente:

RUC:

Razón social:

SubTipo tramite:
CERTIFICACIONES HISTORIA
SOCIETARIA

Asunto:
REMITE INFORME DE AUDITORIA

C. P. P. / a

Revise el estado de su tramite por INTERNET
Digitando No. de trámite, año y verificador =

Guayaquil, 29 de junio de 2015

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS
Guayaquil.

Estimados Señores:

Adjunto sírvase encontrar el informe de auditoría sobre el examen de los estados financieros de la siguiente compañía:

<u>COMPAÑÍA</u>	<u>Año Terminado</u>	<u>Expediente No.</u>
• PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.	Al 31 de diciembre de 2014	4965

Y que contiene las siguientes secciones:

- ✓ Sección I : Informe de auditoría independiente
- ✓ Sección II : Procedimientos para la revisión por parte del auditor externo de las medidas de prevención de lavado de activos proveniente de actividades ilícitas

Muy atentamente,
PKF & Co.

p. Naranjo
Edgar Naranjo L.
Socio Principal
C.C. 170390950-5

DOCUMENTACIÓN Y ARCHIVO
INTENDENCIA DE COMPAÑÍAS DE GUAYAQUIL
RECIBIDO

13 JUL 2015 ^{HORA} *10:00*

Receptor: Mónica Villacreses Indarte

Firma: *Mónica Villacreses Indarte*

RECIBIDO

13 JUL 2015

Srta. Viviana Montalván Ch.
C.A.U. - GYE

[Handwritten signature]



Accountants &
business advisers

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.

Informe sobre el examen
de los estados financieros

Año terminado al
31 de diciembre de 2014

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.

SECCIÓN I: INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

- Dictamen de los auditores independientes
- Estados de Situación Financiera
- Estados de resultados
- Estados de cambios en el patrimonio
- Estados de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

SECCIÓN II: PROCEDIMIENTOS PARA LA REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS PROVENIENTE DE ACTIVIDADES ILÍCITAS

SECCIÓN I

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**, los que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014, y los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables más significativas y otra información financiera explicativa (Expresados en USDólares).

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:

2. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, en concordancia con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). 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 efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de 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, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, lo que le 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, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2 • P.O. Box 09-06-2045 • Guayaquil • Ecuador

Tel (593-2) 2263959 - 2263960 • Fax (593-2) 2256814 • pkfuio@pkfecuador.com
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 adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**, al 31 de diciembre de 2014, así como de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

PKF&C.

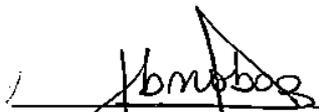
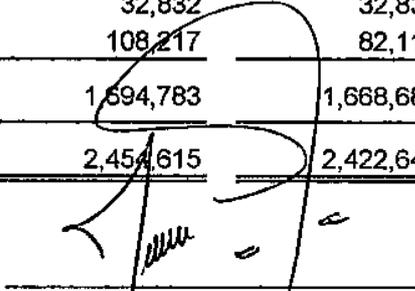
24 de junio de 2015
Guayaquil, Ecuador



Edgar Naranjo L.
Licencia Profesional No. 16.485
Superintendencia de Compañías, Valores
y Seguros No. 015

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**

(Expresados en USDólares)

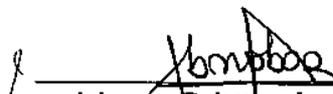
	Al 31 de diciembre de	
	2014	2013
<u>ACTIVOS</u>		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota C)	8,562	62,527
Activos financieros (Nota D)	423,808	271,994
Servicios y otros pagos anticipados (Nota E)	46,189	7,614
Activos por impuestos corrientes (Nota F)	83,355	94,618
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	561,914	436,753
ACTIVOS NO CORRIENTES:		
Propiedades, maquinarias y equipos (Nota G)	1,854,697	1,947,891
Otros activos no corrientes (Nota H)	38,004	38,004
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	1,892,701	1,985,895
TOTAL ACTIVOS	2,454,615	2,422,648
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>		
PASIVOS CORRIENTES:		
Documentos y cuentas por pagar	642	8,262
Cuentas por pagar relacionadas (Nota O)	57,834	63,948
Otras obligaciones corrientes (Nota I)	83,908	54,572
Provisiones	3,532	10,990
Obligaciones con accionistas (Nota J)	128,107	128,107
Otros pasivos corrientes	7,463	
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	281,486	265,879
PASIVOS NO CORRIENTES:		
Provisiones por beneficios a empleados (Nota K)	64,458	66,364
Cuentas por pagar relacionadas (Nota O)	413,888	421,725
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	478,346	488,089
PATRIMONIO (Nota L)		
Capital social	25,000	25,000
Reservas	1,528,734	1,528,734
Resultados acumulados adopción NIIF	32,832	32,832
Resultados acumulados	108,217	82,114
TOTAL PATRIMONIO	1,694,783	1,668,680
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	2,454,615	2,422,648
 _____ Johanna Bohman Amador Representante Legal	 _____ Rubén Ramírez Contador General	

Vea notas a los estados financieros

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2014	2013
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:		
Arriendos (Nota N)	452,428	449,400
Otros ingresos	15,763	6,825
	<u>468,191</u>	<u>456,225</u>
GASTOS:		
Gastos de administración	177,328	216,796
Depreciación	94,582	94,730
Gastos financieros	112	35
Otros egresos	32,007	10,069
	<u>304,029</u>	<u>321,630</u>
UTILIDAD ANTES DE LA PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES Y DEL IMPUESTO A LA RENTA	164,162	134,595
Participación de los trabajadores en las utilidades (Nota M)	24,624	22,889
Impuesto a la Renta (Nota M)	31,321	29,592
UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u>108,217</u>	<u>82,114</u>


 Johanna Bohman Amador
 Representante Legal

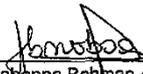

 Rubén Ramírez
 Contador General

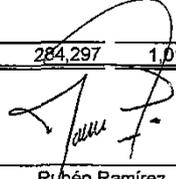
Vea notas a los estados financieros

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresados en USDólares)

	Capital social	Reservas			Valuación	Resultados acumulados adopción NIIF	Resultados acumulados
		Capital	Legal	Facultativa			
Saldo al 1 de enero de 2013	25,000	201,468	30,821	232,335	1,012,147	32,832	51,962
Utilidad del ejercicio							82,114
Transferencia a reserva Facultativa				51,962			(51,962)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	25,000	201,468	30,821	284,297	1,012,147	32,832	82,114
Utilidad del ejercicio							108,217
Dividendos pagados							(82,114)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	25,000	201,468	30,821	284,297	1,012,147	32,832	108,217


 Sr. Johanna Bohman Amador
Representante Legal

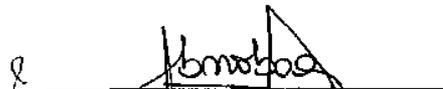

 Rubén Ramírez
Contador General

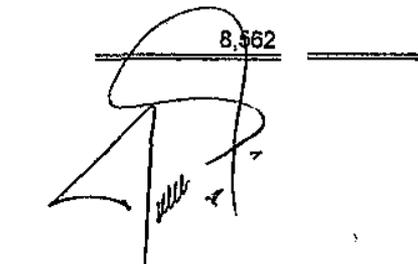
Vea notas a los estados financieros

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

(Expresado en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2014	2013
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes	381,339	594,158
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(350,130)	(562,721)
Otros ingresos/egresos	(16,244)	16,894
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	14,965	48,331
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de activos fijos	(1,388)	(4,088)
EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(1,388)	(4,088)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Indemnización por desahucio	(4,032)	
Pago relacionadas	(7,837)	(7,555)
Pago de dividendos	(55,673)	
EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	(67,542)	(7,555)
AUMENTO/DISMINUCIÓN DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	(53,965)	36,688
SALDO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	62,527	25,839
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	8,562	62,527


 Sr. Johanna Bohman Amador
 Representante Legal


 Rubén Ramírez
 Contador General

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

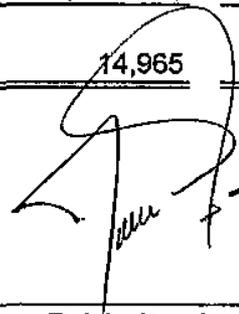
(Continuación)

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al	
	31 de diciembre de	
	2014	2013
CONCILIACION DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
UTILIDAD DEL EJERCICIO	108,217	82,114
Partidas que no requieren utilización de efectivo		
Depreciación de activo fijo	94,582	94,729
Provisión para cuentas incobrables	140	
Provisión por jubilación patronal	1,452	9,446
Provisión por indemnización por desahucio	674	784
	<u>205,065</u>	<u>187,073</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
Documentos y cuentas por cobrar	(151,954)	(144,758)
Servicios y otros pagos anticipados	(38,575)	8,391
Documentos y cuentas por pagar	(40,175)	(22,898)
Activos por impuestos corrientes	11,263	-2657
Otras obligaciones corrientes	29,341	23,180
	<u>(190,100)</u>	<u>(138,742)</u>
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>14,965</u>	<u>48,331</u>

2


 Sr. Johanna Bohman Amador
 Representante Legal


 Rubén Ramírez
 Contador General

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(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:

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

Declaración de cumplimiento: La Compañía aplica las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB), para la preparación de los estados financieros.

Base de preparación y presentación: Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico: Los activos se registran por el importe del efectivo y otras partidas pagadas; los pasivos se registran al importe de los productos recibidos a cambio de incurrir en la obligación, y por las cantidades de efectivo y equivalentes al efectivo que espera pagar para satisfacer el pasivo en el curso normal de la operación.

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.

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: 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.
- 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: 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.

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:

	Al 31 de diciembre de	
	2014	2013
Caja	550	550
Bancos locales	(1) 8,012	61,977
	<u>8,562</u>	<u>62,527</u>

(1) Corresponde a la cuenta corriente N°3124170004, mantenida en el Banco Pichincha C.A.

D. ACTIVOS FINANCIEROS:

	Al 31 de diciembre de	
	2014	2013
Documentos y cuentas por cobrar no relacionados	15,176	757
Documentos y cuentas por cobrar relacionadas (Nota O)	393,482	271,237
Otras cuentas por cobrar	15,290	
	<u>423,948</u>	<u>271,994</u>
(-) Provisión para cuentas incobrables	140	
	<u>423,808</u>	<u>271,994</u>

E. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS:

Corresponde a US\$45,028 anticipados a proveedores locales y US\$1,161 (US\$7,614 en el 2013) por gastos anticipados varios.

F. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

	Al 31 de diciembre de	
	2014	2013
Crédito tributario impuesto a la renta	37,759	9,890
Crédito tributario impuesto al valor agregado	45,596	56,456
Retenciones en la fuente		28,272
	<u>83,355</u>	<u>94,618</u>

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**G. PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS:**

	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2013</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2014</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	1,388	5,476
Útiles y herramientas	2,273		2,273
Instalaciones	36,776		36,776
	<u>2,850,886</u>	<u>1,388</u>	<u>2,852,274</u>
(-) Depreciación acumulada	<u>902,995</u>	<u>94,582</u>	<u>997,577</u>
	<u>1,947,891</u>	<u>(93,194)</u>	<u>1,854,697</u>

H. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES:

Corresponden a inversiones en el patrimonio de las siguientes empresas:

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Abb Asea Brown	1,016	1,016
Econorep S.A.	34	34
Insumos y Suministros Mecánicos		
INSUMEC C.A.	3,634	3,634
Ivan Bohman C.A.	33,320	33,320
(1)	<u>38,004</u>	<u>38,004</u>

Esta cuenta se compone de la siguiente manera:

<u>Emisor</u>	<u>No.</u> <u>Acciones</u>	<u>Valor Nominal</u>	<u>Valor en libros</u>	
			<u>al 31/12/2014</u>	<u>% Participación</u>
Abb Asea Brown	1,016	1,016	1,016	0.31%
Econorep S.A.	N/D	34	34	N/D
Insumos y Suministros Mecánicos				
INSUMEC C.A.	3,634	3,634	3,634	16.67%
Ivan Bohman C.A.	3,332	33,0	<u>33,320</u>	1.66%
			<u>38,004</u>	

ND = No Disponible

I. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Con la administración tributaria	216	1,747
Con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	370	344
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio (Nota M)	31,321	29,592
Beneficios Sociales	936	
Participación trabajadores por pagar del ejercicio (Nota M)	24,624	22,889
Dividendo por pagar	26,441	
	<u>83,908</u>	<u>54,572</u>

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**J. OBLIGACIONES CON ACCIONISTAS:**

	Al 31 de diciembre de	
	2014	2013
Bohman Amador Marcia	41,313	41,313
Bohman Amador Viveka	46,525	40,269
Bohman Amador Johanna	40,269	46,525
	<u>128,107</u>	<u>128,107</u>

K. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS:

		Al 31 de diciembre de	
		2014	2013
Jubilación patronal	(1)	57,821	56,369
Indemnización por desahucio	(2)	6,637	9,995
		<u>64,458</u>	<u>66,364</u>

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

	2014	2013
Saldo al inicio del año	56,369	46,923
Provisión/Ajuste	1,452	9,446
Saldo al final del año	<u>57,821</u>	<u>56,369</u>

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

	2014	2013
Saldo al inicio del año	9,995	9,211
Provisión	674	784
(-) Pagos	4,032	
Saldo al final del año	<u>6,637</u>	<u>9,995</u>

L. 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 de 2000: Reserva por revalorización del patrimonio y Re-expresión monetaria.

Conforme a la Resolución No 01.Q.ICI.017 de la Superintendencia de Compañías, publicada en R.O.# 483 del 28 de diciembre de 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. PATRIMONIO:** (Continuación)

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 re-liquidación de impuestos, etc.

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

Resultados acumulados adopción NIIF: 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 re-liquidación de impuestos, etc.

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

De acuerdo al artículo 37 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, 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, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible.

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se utilicen para su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo, para lo cual deberán efectuar el correspondiente aumento de capital y cumplir con los requisitos que se establecerán en el Reglamento de la Ley. El aumento de capital debe inscribirse en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

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 base imponible del impuesto a la renta de la Compañía, fue el siguiente:

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**M. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA:** (Continuación)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad del ejercicio	164,162	134,595
Más: Gastos no deducibles	5,393	23,605
Menos: Dividendos exentos	8,330	
Menos: Ingresos exentos		5,605
Utilidad gravable	<u>161,225</u>	<u>152,595</u>
Menos: Participación de los trabajadores en las utilidades	<u>24,624</u>	<u>22,889</u>
Utilidad después de participación de los trabajadores en la utilidades	136,601	129,706
Más: Gastos incurridos para ingresos exentos	5,315	4,661
Más: 15% sobre ingresos exentos	452	142
Base imponible para Impuesto a la Renta	<u>142,368</u>	<u>134,509</u>
Impuesto a la Renta causado	<u>31,321</u>	<u>29,592</u>

N. ARRIENDOS:

Estas transacciones se efectuaron por arriendos a las siguientes Compañías:

	<u>Años terminados al</u>	
	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
Ivan Bohman C.A.	288,628	312,000
Talleres Scan S.A.	4,800	2,400
Familia Bohman	6,000	6,000
FC Training	33,000	9,000
	<u>332,428</u>	<u>329,400</u>
Servicios prestados	120,000	120,000
	<u>452,428</u>	<u>449,400</u>

O. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS:

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Cuentas por cobrar corrientes:</u>		
Iván Bohman C.A.	393,482	265,255
Taller Scan S.A.		5,982
	<u>393,482</u>	<u>271,237</u>
<u>Cuentas por pagar corrientes:</u>		
Iván Bohman C.A.		35
Taller Scan S.A.		550
Marvijo S.A.		63,363
Accionistas	57,834	
	<u>57,834</u>	<u>63,948</u>
<u>Cuentas por pagar no corrientes:</u>		
Accionistas	(1) 413,888	421,725
	<u>413,888</u>	<u>421,725</u>

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**O. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS:**
(Continuación)

(1) El detalle es el siguiente:

	Al 31 de diciembre de	
	2014	2013
Marcia Amador Pontón	109,738	113,631
Marcia Bohman Amador	49,818	50,000
Johanna Bohman Amador	49,868	50,000
Viveka Bohman Amador	83,577	83,709
Assar Bohman Ivarson	120,887	124,385
	<u>413,888</u>	<u>421,725</u>

No se ha definido forma de pago, tasa y plazo.

A continuación un detalle de las transacciones con partes relacionadas:

	Años terminados al	
	31/12/2014	31/12/2013
Iván Bohman C.A.	288,628	312,000
	<u>288,628</u>	<u>312,000</u>

P. 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 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.**P. 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.

Q. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:

Mediante Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 14 de febrero de 2014, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros 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, Valores y Seguros 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.

R. HECHOS SUBSECUENTES:

A la fecha de presentación de estos estados financieros por el período terminado al 31 de diciembre de 2014, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.

SECCIÓN II

**REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE
PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO
Y OTROS DELITOS PROVENIENTES DE ACTIVIDADES ILÍCITAS**

**REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE
PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y
OTROS DELITOS**

A los accionistas

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.

Guayaquil, Ecuador

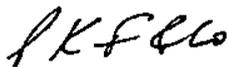
1. Por disposición expresa de la Superintendencia de Compañías mediante Resolución SC.DSC.G.13.010 publicada en el Registro Oficial No. 112 de 30 de octubre de 2013, en la cual se establecieron mecanismos de prevención para prevenir el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos que deben aplicar las empresas de los sectores de venta de vehículos, construcción y sector inmobiliario. Según lo establecido en el artículo 38 de esta Resolución, en calidad de auditores externos, debemos verificar el cumplimiento de las políticas, procedimientos y mecanismos internos implementados por el sujeto obligado.
2. Las medidas dispuestas por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros incluyen los siguientes:
 - Designación de un Oficial de Cumplimiento.
 - Someter a una calificación por parte de la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros al oficial de cumplimiento.
 - Definición de políticas, procedimientos y mecanismos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos.
 - Implementación de los procesos para el conocimiento del cliente (identificación, aceptación de clientes, debida diligencia reforzada, personas políticamente expuestas); del mercado (segmentación), del colaborador/empleo (levantamiento de información) y del corresponsal (levantamiento de información).
 - Procesos de monitoreo, definición de alertas, sistemas de análisis, reporte y software para la aplicación de la normativa.
 - Emisión del Código de Ética y del Manual para la prevención de lavado de activos y de financiamiento del terrorismo y otros delitos.
3. Mediante Resolución No. UAF-DG-SO-2014-001 del 27 de mayo de 2014, publicada en el Registro Oficial No. 283 del 7 de julio de 2014, la Unidad de Análisis Financiero expidió el Instructivo para la prevención de los delitos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo de los sujetos obligados a informar a la UAF, que requiere que los sujetos obligados a informar deberán obtener su respectivo código de registro en la UAF en un plazo máximo de 90 días.

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, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2 • P.O. Box 09-06-2045 • Guayaquil • Ecuador

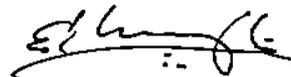
Tel (593-2) 2263959 - 2263960 • Fax (593-2) 2256814 • pkfuio@pkfecuador.com
PKF & Co. • Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edif. Prisma Norte, piso 4, Of. 404 • Quito • Ecuador

4. Mediante Resolución No. UAF-DG-SO-2014-002 del 3 de julio de 2014, se amplió el plazo para obtener el código de registro hasta el 15 de marzo de 2015 y para el inicio de la entrega de los reportes a la Unidad de Análisis Financiero hasta el 15 de julio de 2015. A la fecha de emisión de este informe no se cuenta con el código de registro.
5. **PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**, tiene como actividad el alquiler de bienes inmuebles, por lo cual está sujeta al cumplimiento de las disposiciones de la Resolución SC.DSC.G.13.010 antes referida.
6. En base a instrucción indicada, verificamos el cumplimiento de las políticas, procedimientos y mecanismos internos implementados por la Compañía para la prevención del lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos. Según lo establecido, la Compañía está en la obligación de implementar hasta el cierre de los estados financieros todos los procesos indicados en el párrafo 2 del presente informe. A continuación nuestros comentarios:
 - La Compañía no designó un Oficial de Cumplimiento ni ha establecido políticas y procedimientos de prevención contra el lavado de activos, según lo establece la Resolución SC.DSC.G.13.010.

Este informe tiene como único propósito lo mencionado en el primer párrafo y ha sido preparado exclusivamente para uso de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y la Administración de la Compañía, no puede ser distribuido por ningún concepto a terceras personas o entidades.



24 de junio de 2015
Guayaquil, Ecuador



Edgar Naranjo L.
Licencia Profesional No. 16.485
Superintendencia de Compañías, Valores
y Seguros No. 015