

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(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.

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2016, han sido emitidos con autorización de fecha 12 de junio de 2017 por parte del representante legal de la Compañía, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta de Accionistas para su aprobación definitiva.

B. BASES DE PREPARACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES:

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES) emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) vigentes a la fecha de los estados financieros adjuntos (31 de diciembre de 2016). Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico e incorporan las principales políticas contables que se describen a continuación. Los estados financieros se presentan en Dólares de Estados Unidos de América (USD).

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, por lo que están 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.

Instrumentos financieros:

Reconocimiento inicial: Los instrumentos financieros se miden inicialmente al precio de la transacción, incluyendo los costos de transacción.

Cuentas por cobrar a clientes relacionados: Se originan en el giro ordinario del negocio de la Compañía, esto es, por los servicios de arrendamientos y alquileres de sus instalaciones. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se reconocen como corrientes pues son exigibles en menos de doce meses.

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.

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**B. BASES DE PREPARACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES:** (Continuación)

La Compañía realiza evaluaciones de sus cuentas por cobrar comerciales al final de cada periodo de presentación para determinar si existen indicios de deterioro de su cartera, tal como lo establece el párrafo 11.21. El deterioro de la cartera establecido en el análisis y valoración, se carga a resultados contra una cuenta de provisión para cuentas de dudosa recuperación. La cartera que se considera irrecuperable o perdida, se castiga. El deterioro del valor de las cuentas por cobrar se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar.

Cuentas por pagar a proveedores: Las cuentas por pagar a proveedores incluyen aquellas obligaciones de pago por servicios adquiridos en el curso normal de negocio y no devengan intereses. Se reconocen a su valor razonable, pues no existe diferencia significativa con su costo amortizado. Se clasifican como corrientes, pues se liquidan en menos de doce meses.

Otras obligaciones corrientes: Comprenden obligaciones patronales y tributarias, que son registradas a sus correspondientes valores nominales, se originan en disposiciones laborales y tributarias vigentes y se registran contra resultados en las partes proporcionales de las obligaciones devengadas. Se reconocen como corrientes, pues se liquidan en menos de doce meses.

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:

<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.

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**B. BASES DE PREPARACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES: (Continuación)**

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.

Impuesto 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.

La normativa tributaria vigente 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. En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el anticipo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

Inversiones en instrumentos de patrimonio: Se registran al valor razonable, que es equivalente al precio de transacción. Los ajustes se registran contra patrimonio mientras que los dividendos se contabilizan en resultados del período cuando se establece el derecho a recibirlos.

A la fecha de los estados financieros, las inversiones en instrumentos de patrimonio, no cumplen con la definición de inversiones en subsidiarias o asociadas, pues no existe control ni influencia significativa por parte de la Compañía. Por este motivo, se presentan estados financieros separados.

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 normativa tributaria vigente.

Beneficios sociales corrientes: Las vacaciones del personal se registran sobre la base devengada. Los décimo tercer y décimo cuarto sueldos se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación laboral vigente.

Provisiones: Se reconocen según lo establece la Sección 21. La Compañía contabiliza la provisión cuando existe incertidumbre acerca del momento del vencimiento o de la cuantía de los desembolsos futuros necesarios para proceder a su cancelación. Una vez que se conoce el valor real a liquidar, se da de baja dicha provisión y se registra en la cuenta correspondiente.

Provisiones para jubilación patronal y desahucio: El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos a trabajadores depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basado en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento. El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos y el costo del servicio presente relacionado se determina en base al método de la unidad de crédito proyectada. Las provisiones se registran contra resultados del período. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**B. BASES DE PREPARACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES: (Continuación)**

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias: Los ingresos se contabilizan en base al método de devengado, según lo establece la Sección 23, y se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir. Los ingresos de actividades ordinarias procedentes del arrendamiento de inmuebles se reconocen en la medida que el importe puede medirse con fiabilidad y exista probabilidad de recibir los beneficios económicos.

Dividendos: Los dividendos distribuidos a los socios se reconocen en el año en que se aprobó la distribución.

Costos y gastos ordinarios: Se registran sobre la base del devengado y se registran cuando se conocen.

Modificaciones a la Norma Internacional de Información para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES): El IASB ha realizado modificaciones limitadas a la NIIF para las PYMES, cada modificación individual solo afecta a unos pocos párrafos y en muchos casos solo a unas pocas palabras de la Norma, salvo por las siguientes:

- a) Permitir una opción para usar el modelo de revaluación para propiedades, planta y equipo en la Sección 17 Propiedades, Planta y Equipo.
- b) Alinear los requerimientos principales para reconocimiento y medición de impuesto diferidos con las NIC 12 Impuesto a las Ganancias.
- c) Alinear los requerimientos principales para el reconocimiento y medición de activos para exploración y evaluación con la NIIF 6 Exploración y Evaluación de Recursos Minerales.
- d) Incorporar un requerimiento de presentación de las propiedades de inversión en el estado de situación financiera - Elimina el requerimiento de revelar de forma comparativa para la conciliación de las cifras de apertura y cierre de las acciones en circulación.
- e) Aclara que el importe único presentado por operaciones discontinuadas incluye cualquier deterioro de valor de las operaciones discontinuadas medido de acuerdo con la Sección 27 - Incorpora un requerimiento para que las entidades agrupen las partidas presentadas en otro resultado integral.
- f) Alinea la definición de "parte relacionada" con la NIC 24 Información a Revelar sobre Partes Relacionadas.

Se requiere que las entidades que informen utilizando la NIIF para PYMES apliquen las modificaciones a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Se permite su aplicación anticipada.

La administración de la Compañía estima que estas modificaciones no tendrán un impacto significativo sobre sus estados financieros.

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**C. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:**

La preparación de los estados financieros adjuntos en conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES, requiere que la administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan regularmente. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

La administración de la Compañía ha visto requerido efectuar estimaciones o aplicar su juicio sobre las siguientes partidas de los estados financieros.

Deterioro de activos: A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo.

Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo. Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su valor recuperable incrementando el valor del activo con cargo a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Estimación de vidas útiles de edificios y equipos: Se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la parte pertinente en la Nota B.

Provisiones para jubilación patronal y desahucio: El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos a trabajadores depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basado en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año, según lo establece el párrafo 28.18 de la Sección 28 de las NIIF para PYMES. La tasa de descuento utilizada es el promedio entre el rendimiento de los bonos emitidos por el Gobierno Ecuatoriano y la tasa pasiva referencial para el año 2015.

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**D. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:**

		Al 31 de diciembre de	
		2016	2015
Caja		550	550
Bancos locales	(1)	22,184	8,644
		<u>22,734</u>	<u>9,194</u>

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

E. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADOS:

		Al 31 de diciembre de	
		2016	2015
Clientes		6,352	5,100
Otras cuentas por cobrar			8,330
		6,352	13,430
(-) Provisión para cuentas incobrables		140	140
		<u>6,212</u>	<u>13,290</u>

F. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

		Al 31 de diciembre de	
		2016	2015
Crédito tributario impuesto a la renta			6,438
Crédito tributario impuesto al valor agregado		22,974	29,682
Retenciones en la fuente	(1)	31,865	26,542
		<u>54,839</u>	<u>62,662</u>

(1) Corresponde a retenciones en la fuente del 2% por US\$2,200 (US\$2,200 en el 2015) y del 8% por US\$29,665 (US\$24,335 en el 2015) realizadas a la Compañía durante el periodo.

G. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS:

		Al 31 de diciembre de	
		2016	2015
Anticipo a proveedores	(1)	44,233	43,785
Seguros		1,629	650
Gastos anticipados varios		1,100	1,162
		<u>46,962</u>	<u>45,597</u>

(1) Incluye principalmente US\$33,593 (US\$33,593 en el 2015) de anticipo para arreglos del edificio Olympus en la provincia de Santa Elena.

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

	<u>Saldo al</u> 01/01/2016	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo al</u> 31/12/2016
<u>No depreciables</u>			
Terrenos	1,035,048		1,035,048
<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	5,476		5,476
Útiles y herramientas	2,273		2,273
Instalaciones	42,726		42,726
Construcciones en curso		(1) 29,092	29,092
	<u>2,845,898</u>	<u>29,092</u>	<u>2,874,990</u>
(-) Depreciación acumulada	1,068,564	64,780	1,133,344
	<u>1,777,334</u>	<u>(35,688)</u>	<u>1,741,646</u>

(1) Corresponde a las adecuaciones del local Tutto Freddo S.A. en la ciudad de Portoviejo.

I. INVERSIONES EN INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO:

Corresponden a inversiones en el patrimonio de las siguientes empresas:

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Abb Asea Brown	1,016	1,016
Econorep S.A.	34	34
Insumos y Suministros Mecánicos INSUMEC C.A.	3,634	3,634
Lyckatill S.A.	33,320	33,320
	(1) <u>38,004</u>	<u>38,004</u>

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

<u>Participada</u>	<u>No.</u> <u>Acciones</u>	<u>Valor</u> <u>Nominal</u>	<u>Valor</u> <u>en libros</u>	<u>%</u> <u>Participación</u> <u>Nominal</u>
Abb Asea Brown	1,016	1	1,016	0.31%
Econorep S.A.	336	0.10	34	42.00%
Insumos y Suministros Mecánicos INSUMEC C.A.	3,634	1	3,634	16.67%
Lyckatill S.A.	33,320	1	33,320	1.66%
			<u>38,004</u>	

J. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADOS:

Corresponde a cuentas por pagar a proveedores locales de servicios.

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**K. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:**

		Al 31 de diciembre de	
		2016	2015
Con la administración tributaria	(1)	15,821	48
Con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	(2)	16,442	229
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio (Ver Nota P)		29,544	45,284
Sueldos y beneficios sociales	(3)	68,263	973
Participación de los trabajadores por pagar del ejercicio (Ver Nota P)		22,872	36,324
		<u>152,942</u>	<u>82,858</u>

(1) Corresponde al siguiente detalle:

		Al 31 de diciembre de	
		2016	2015
Retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta		698	10
Impuesto a la Renta en relación de dependencia		10,660	
Retenciones por Impuesto al Valor Agregado		1,965	38
Contribución solidaria sobre sueldos		2,498	
		<u>15,821</u>	<u>48</u>

(2) Corresponde al siguiente detalle:

		Al 31 de diciembre de	
		2016	2015
Aporte patronal		8,488	118
Aporte personal		7,193	100
IECE-SECAP		761	11
		<u>16,442</u>	<u>229</u>

(3) Corresponde al siguiente detalle:

		Al 31 de diciembre de	
		2016	2015
Décimo tercer sueldo		6,343	88
Décimo cuarto sueldo		915	885
Nómina		54,755	
Fondos de reserva		6,250	
		<u>68,263</u>	<u>973</u>

L. OTROS PASIVOS CORRIENTES:

Corresponde a US\$10,000 a depósitos de garantía por los arriendos del periodo corriente y US\$6,000 de años anteriores.

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**M. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS:**

		Al 31 de diciembre de	
		2016	2015
Jubilación patronal	(1)	62,445	58,130
Bonificación por desahucio	(2)	7,846	7,169
		<u>70,291</u>	<u>65,299</u>

(1) A continuación el siguiente detalle:

		Al 31 de diciembre de	
		2016	2015
Saldo inicial		58,130	57,821
Provisión		3,812	4,800
Pérdidas (ganancias) actuariales		503	(4,491)
Saldo final		<u>62,445</u>	<u>58,130</u>

(2) A continuación el siguiente detalle:

		Al 31 de diciembre de	
		2016	2015
Saldo inicial		7,169	6,637
Provisión		637	531
Pérdidas (ganancias) actuariales		40	1
Saldo final		<u>7,846</u>	<u>7,169</u>

Para determinar el pasivo por jubilación patronal y bonificación por desahucio registrado, se consideró una tasa anual de descuento del 7.46% (6.31% en el 2015), tasa de incremento salarial del 3.00%, tasa de rotación promedio del 10.90% (11.80% en el 2015) y tasa de mortalidad e invalidez tomada de TM IESS 2002.

N. 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: 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.**N. 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 reliquidación de impuestos, etc.

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

Otros resultados integrales: En esta cuenta se registra las ganancias y pérdidas actuariales originadas por incrementos o disminuciones en el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos debidas a cambios en las suposiciones actuariales y ajustes por experiencia (los efectos de las diferencias entre las suposiciones actuariales y los sucesos efectivamente ocurridos en el plan de beneficios). Las ganancias actuariales correspondientes al ejercicio económico 2015 se reconocieron contra la cuenta de resultados acumulados.

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF: Se registran los ajustes resultantes de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), a la fecha de transición, por concepto de avalúo a los terrenos, edificios, maquinarias, vehículos y equipos. El saldo acreedor de esta cuenta podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas, o devuelto en caso de liquidación de la Compañía.

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.

O. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN:

Corresponde al siguiente detalle:

		Años terminados al	
		31/12/2016	31/12/2015
Personal	(1)	40,038	17,513
Servicios	(2)	34,629	17,295
Bonificaciones		75,637	531
Mantenimiento	(3)	83,698	31,145
Otros		28,910	37,413
		<u>262,912</u>	<u>103,897</u>

(1) Corresponde a sueldos de los empleados del área administrativa de la Compañía y los respectivos beneficios sociales.

(2) Incluye principalmente US\$17,596 (US\$1,078 en el 2015) por servicios de seguridad y guardianía.

(3) Incluye principalmente US\$80,098 (US\$29,779 en el 2015) de mantenimientos y reparaciones realizados a edificios.

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**P. 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:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad contable	152,481	238,423
(-) Participación de los trabajadores en las utilidades	22,872	36,324
Utilidad gravable	129,609	205,835
Gastos no deducibles	8,413	
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	9,396	
Participación sobre ingresos exentos	658	
(-) Ingresos exentos (1)	13,785	
Base imponible para el impuesto a la renta	<u>134,291</u>	<u>205,571</u>
Impuesto a la renta causado	29,544	45,284
(-) Retenciones en la fuente realizadas en el ejercicio fiscal	31,865	26,432
(-) Crédito tributario de años anteriores		6,438
Saldo a favor del Contribuyente	<u>(2,321)</u>	<u>12,304</u>

(1) Corresponde a dividendos recibidos.

Q. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS:

A continuación un detalle de los saldos con partes relacionadas, todas locales:

	<u>Transacción</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Documentos y cuentas por cobrar corrientes:</u>			
Iván Bohman C.A.	Arrendos y mantenimientos (1)	598,213	400,700
Taller Scan S.A.	Arrendos	5,982	5,982
Nieve S.A.	Préstamos	8,421	
		<u>612,616</u>	<u>406,682</u>

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**Q. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS:**

	Transacción	Al 31 de diciembre de	
		2016	2015
Cuentas y documentos por pagar corrientes			
Iván Bohman C.A.	Dividendos	26,441	26,441
Iván Bohman C.A.	Reembolso	280	
Amador Pontón Marcia	Otros	902	902
Bohman Amador Marcia	Préstamos	41,313	41,313
Bohman Amador Viveka	Préstamos	46,525	46,525
Bohman Amador Monika	Préstamos	40,269	53,085
Castillo Alvarado Juan	Otros		1,334
Bohman Ivarsson Assar Bo	Otros		1,181
		<u>155,730</u>	<u>170,781</u>
Cuentas y documentos por pagar no corrientes			
Amador Pontón Marcia	Préstamos	27,449	109,738
Bohman Amador Marcia	Otros		49,818
Bohman Amador Viveka	Otros		83,577
Bohman Amador Monika	Préstamos	69,932	49,868
Bohman Ivarsson Assar Bo	Préstamos	40,935	120,887
		<u>138,316</u>	<u>413,888</u>

Se realizaron las siguientes transacciones con relacionadas, todas locales:

Gastos	Transacción	Años terminados al	
		31/12/2016	31/12/2015
Iván Bohman C.A.	Comercial		1,246
Taller Scan S.A.	Comercial		338
			<u>1,584</u>
Ingresos			
Iván Bohman C.A.	Arriendos (1)	276,000	276,000
	Mantenimientos (1)	120,000	120,000
	Servicios básicos	13,814	12,787
Taller Scan S.A.	Arriendos	4,800	4,800
		<u>414,614</u>	<u>413,587</u>

- (1) Se origina en contratos de arrendamiento de inmuebles ubicados en Guayaquil y Quito, que establecen un canon de arrendamiento mensual de US\$20,000 y US\$3,000, respectivamente, y adicionalmente mantenimiento por US\$10,000.

Los miembros de la alta gerencia y demás personas que asumen la gestión de la Compañía, incluyendo a la gerencia general, así como los accionistas que la representan, no han participado al 31 de diciembre de 2016 y 2015 en transacciones no habituales y/o relevantes.

R. 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\$15 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.

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

Para efectos de calcular el monto acumulado para la presentación tanto del anexo como del informe, se sumarán los montos de operaciones con partes relacionadas, excepto las que correspondan a:

- Aportes patrimoniales en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América.
- Compensaciones o reclasificaciones de cuantas contables de activo, pasivo o patrimonio, siempre que no afecten a resultados;
- Pagos en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América, de rendimientos patrimoniales (dividendos) o pasivos;
- Ingresos señalados en los artículos 27 y 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno, así como activos, pasivos o egresos del sujeto pasivo imputables a la actividad generadora de tales ingresos.
- Operaciones con otras partes relacionadas locales con referencias al período fiscal analizado, siempre que no se presenten algunas de las siguientes condiciones:
 - a. La parte relacionada con la que el sujeto pasivo realiza tales operaciones obtenga ingresos provenientes de los casos señalados en los artículos 27 o 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno.
 - b. El sujeto pasivo:
 - Declare una base imponible de impuesto a la renta menor a cero;
 - Haya aprovechado cualquier tipo de beneficios o incentivos tributarios, incluidos los establecidos en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión;
 - Se acoja a la reducción de la tarifa por reinversión de utilidades;
 - Sea administrador u Operador de una Zona Especial de Desarrollo Económico;
 - Se dedique a la exploración o explotación de recursos naturales no renovables;
 - Tengan titulares de derechos representativos de su capital que sean residentes o estén establecidos en paraísos fiscales.

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:

- 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.

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**S. LEY ORGÁNICA DE SOLIDARIDAD Y DE CORRESPONSABILIDAD CIUDADANA PARA LA RECONSTRUCCIÓN Y REACTIVACIÓN DE LAS ZONAS AFECTADAS POR EL TERREMOTO DE 16 DE ABRIL DE 2016:**

Mediante Registro Oficial Suplemento 759 de 20 de mayo de 2016, se aprobó la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la reconstrucción y reactivación de las zonas afectadas por el terremoto de 16 de abril de 2016.

Esta ley tiene por objeto la recaudación de las contribuciones solidarias con el propósito de permitir la planificación, construcción y reconstrucción de la infraestructura pública y privada, así como la reactivación productiva, que comprenderá entre otros objetivos, la implementación de planes, programas, acciones, incentivos y políticas públicas. Las contribuciones solidarias establecidas fueron:

Sobre remuneraciones: Las personas naturales bajo relación de dependencia que durante los ocho meses siguientes a la vigencia de esta ley perciban una remuneración mensual igual o mayor a mil (US\$1,000) dólares pagarán una contribución igual a un día de remuneración, conforme la siguiente tabla:

Remuneración USD		Tarifa mensual	Equivalente en días de remuneración	Número de meses de contribución
Mayor o igual a	Menor a			
1,000	2,000	3,33%	1	1
2,000	3,000	3,33%	1	2
3,000	4,000	3,33%	1	3
4,000	5,000	3,33%	1	4
5,000	7,500	3,33%	1	5
7,500	12,000	3,33%	1	6
12,000	20,000	3,33%	1	7
20,000	En adelante	3,33%	1	8

Sobre el patrimonio: Las personas naturales que al 1 de enero de 2016, posean un patrimonio igual o mayor a un millón (US\$1,000,000) de dólares de los Estados Unidos de América, pagarán la contribución del 0,90%, de acuerdo a las siguientes reglas:

- En el caso de residentes en el Ecuador, la contribución se calculará sobre el patrimonio ubicado dentro y fuera del país; y,
- En el caso de no residentes en el Ecuador, la contribución se calculará sobre el patrimonio ubicado en el país.

Sobre utilidades: Las sociedades que realicen actividades económicas, y que fueren sujetos pasivos de impuesto a la renta, pagarán una contribución del 3% a sus utilidades que se calculará teniendo como referencia la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2015.

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**S. LEY ORGÁNICA DE SOLIDARIDAD Y DE CORRESPONSABILIDAD CIUDADANA PARA LA RECONSTRUCCIÓN Y REACTIVACIÓN DE LAS ZONAS AFECTADAS POR EL TERREMOTO DE 16 DE ABRIL DE 2016:**
(Continuación)

Sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en el Ecuador de propiedad de sociedades residentes en paraísos fiscales y otras jurisdicciones del exterior: Se establecerá por una sola vez la contribución solidaria del 1.8% del avalúo catastral del año 2016, sobre todos los bienes inmuebles existentes en el Ecuador; y sobre todo el valor patrimonial proporcional de los derechos representativos de capital de sociedades residentes en el Ecuador, en parte que, a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley, pertenezca de manera directa a una sociedad residente en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia, y del 0.90% del avalúo catastral del año 2016, sobre la totalidad de bienes inmuebles existentes en el Ecuador; y, sobre el valor patrimonial proporcional de los derechos representativos de capital de sociedades residentes en el Ecuador en la parte que, a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley, pertenezca de manera directa a una sociedad no residente en el Ecuador que no es paraíso fiscal.

Según el artículo 8, las contribuciones establecidas en esta Ley no cumplen con el propósito de obtener, mantener o mejorar los ingresos de los contribuyentes y en consecuencia no podrán ser deducibles del impuesto a la renta de las personas naturales y sociedades. En los casos en los cuales el valor de dichas contribuciones exceda el valor de la utilidad gravable del año 2016, la diferencia será deducible para los siguientes ejercicios fiscales, conforme a los límites y condiciones establecidas en el Reglamento.

Según la Disposición Transitoria Primera de esta misma ley, se incrementa la tarifa del IVA del 12% al 14% durante el período de hasta un año contado a partir del primer día del mes siguiente a la publicación de la presente ley. El Presidente de la República, mediante Decreto Ejecutivo, podrá disponer que la vigencia de este incremento concluya antes de cumplido el año.

T. 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.

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**U. HECHOS SUBSECUENTES:**

Entre el 31 de diciembre de 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, no han ocurrido eventos o circunstancias que, en opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la presentación de los estados financieros o que requieran ser revelados.