

**PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(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 1/2 vía a 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.

Aprobación de estados financieros: Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2018, han sido emitidos con autorización de fecha 29 de marzo de 2019 por parte de la Gerente 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 la Norma Internacional 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. Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las provisiones por beneficios a empleados, que se contabilizan en base a métodos actuariales, 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.

Activos financieros: Comprenden las cuentas por cobrar clientes y relacionados. Son activos no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto aquellas que son exigibles en más de doce meses.

Al final de cada periodo contable, los importes registrados en libros de todos los activos financieros son sometidos a revisión con el objetivo de determinar si existe evidencia objetiva de incobrabilidad o deterioro de sus valores en libros, de ser este el caso se registra una pérdida por deterioro de valor en el resultado de ese periodo.

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

La medición inicial es a su valor nominal, que generalmente es su precio de transacción, excepto si el acuerdo constituye una financiación, en cuyo caso se miden a su costo amortizado utilizando el método del interés efectivo. Como norma general la Compañía no carga costos de financiación a los clientes, por ello la medición de estos activos se realiza de acuerdo a su precio de transacción. Posteriormente a su reconocimiento inicial, estos se miden a su costo menos deterioro acumulado.

Deterioro de activos financieros: La Administración, por lo menos una vez al año, revisará si existe evidencia objetiva que indique si sus activos financieros, que se miden al costo, presentan deterioro o pérdida, es decir, se espera que su recuperación sea por un monto inferior al valor en libros. De existir deterioro, se reconocerá una pérdida en el resultado del periodo.

Si en una nueva evaluación, la pérdida o deterioro reconocida en un periodo anterior disminuye o las condiciones que la generaron ya no se identifican, se registra una reversión por un monto que no supere el valor que inicialmente se reconoció como deterioro. Ese monto se reconoce inmediatamente en resultado.

Servicios y otros pagos anticipados: Comprenden los beneficios futuros que se espera obtener por los montos anticipados a los proveedores de bienes y servicios, y que aún no se devengan. Se acredita cuando se liquida el contrato, servicio o adquisición de bienes que la origina.

Activos por impuestos corrientes: Se registra los valores que la Compañía cancela por impuestos indirectos, los montos que los clientes retienen por concepto de Impuesto al Valor Agregado y retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta, así también como el crédito tributario por el IVA en compras.

Propiedades, maquinarias y equipos: Su reconocimiento inicial es al costo de adquisición. Las erogaciones por mantenimiento se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras las mejoras que incrementan la capacidad de producción, se capitalizan.

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

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>
Edificios	20
Maquinarias	10
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	10
Repuestos y herramientas	10
Instalaciones	10
Vehículos	5

La depreciación de las propiedades, maquinarias y equipos es calculada en línea recta. La Administración no estableció un valor residual al costo de las propiedades y equipos, considerando que su valor recuperable al término de la vida útil, no es significativo.

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

El gasto por depreciación de las propiedades se lo registra en los resultados del año. De igual manera las pérdidas y ganancias por la venta, que se calcula comparando la contraprestación obtenida con el valor en libros.

La vida útil y el método de depreciación se revisan al cierre de cada ejercicio económico anual, respectivamente. Si procede, se ajustan de forma prospectiva.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades se registran al costo menos la depreciación acumulada y el valor acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Inversiones en instrumentos de patrimonio: Incluyen los activos financieros que no cotizan en un mercado público de valores (sin cotización pública) y cuyo valor razonable no pueda medirse de otra forma con fiabilidad, los cuales deberán medirse al costo menos deterioro del valor. Incluye el valor de las acciones no preferentes sin opción de venta, y otras acciones que no cotizan en bolsa.

Se reconocen en el momento en que la Compañía, obtiene el derecho a recibir en el futuro flujos de efectivo de la inversión, lo cual ocurre cuando se realiza el pago. Si se adquieren inversiones de empresas ya constituidas se reconoce por el valor pagado por ellas, en los demás casos se reconocen por el valor nominal desembolsado.

Los costos incrementales incurridos en su adquisición se capitalizan como mayor valor de la inversión.

La Compañía debe evaluar al momento de la compra o al momento de recibir las acciones, si éstas realmente van a generar beneficios económicos futuros, ya sea por rendimientos financieros, dividendos o participaciones o por la venta del activo financiero. Si ello no fuese así, el valor aportado se lleva directamente al gasto.

La Compañía conserva al costo de adquisición todos los activos financieros que no cotizan en el mercado público de valores y son objeto de análisis de deterioro de valor.

Pasivos financieros: Se clasifican en: cuentas por pagar a proveedores, relacionadas y otras cuentas por pagar. 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.

Las cuentas por pagar a proveedores corresponden aquellas obligaciones de pago por bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio y no devengan intereses. Se reconocen como corrientes, pues se liquidan en menos de doce meses. No obstante, cuando la obligación se amplie más allá de las condiciones de crédito normales, esta se medirá al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Provisiones: Se reconocen 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.

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

La cuentas por pagar a relacionadas corresponden a los montos adeudados a partes relacionadas, se incluyen préstamos de accionistas y de terceros relacionados.

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.

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.

De acuerdo con la normativa tributaria vigente, las sociedades constituidas en el Ecuador, las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, están sujetas a la tarifa impositiva del 25% (22% en el 2017) sobre su base imponible. Sin embargo, para las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, según los parámetros establecidos por el organismo regulador, se mantendrá la tarifa del 22%.

La normativa tributaria local establece el pago del anticipo del impuesto a la renta, que puede ser devuelto en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo (TIE) promedio, definido por la administración tributaria. La devolución total o parcial de la diferencia entre el anticipo y el impuesto a la renta causado, podrá ser solicitado una vez terminado el ejercicio fiscal y presentada la declaración de impuesto a la renta.

Impuesto a la renta diferido: El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases fiscales de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros separados. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los activos por impuesto a la renta diferido sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales. Los saldos de activos y pasivos por impuesto a la renta diferido se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

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.

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

La participación de los trabajadores en las utilidades es calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Este beneficio se reconoce en los resultados del período en que corresponden.

Beneficios de empleados no corrientes: Comprenden las provisiones por jubilación patronal y bonificación por desahucio, que se contabilizan según estudio preparado por un perito actuarial. 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.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias: Los ingresos se contabilizan en base al método de devengado, 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.

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

Gastos financieros: Se originan en obligaciones con instituciones financieras para capital de trabajo. Los gastos por intereses se contabilizan como gastos en el período en que se incurren.

Modificaciones a las Normas Internacionales de Información para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES): No se han emitido nuevos pronunciamientos de las NIIF para PYMES. El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad espera comenzar su próxima revisión completa a principios del 2019.

**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.

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

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 financieros: 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.

Deterioro de activos no financieros: El valor de un activo se deteriora cuando su valor en libros excede a su valor recuperable (el mayor entre su valor razonable menos los costos de disposición y su valor en uso). La Compañía evalúa al final de cada ejercicio económico anual, si existe algún indicio de deterioro del valor de algún activo. De existir, estima el valor recuperable del activo mediante un análisis de los flujos futuros estimados, descontados a su valor presente usando una tasa de descuento que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo.

La pérdida por deterioro del valor se reconoce en el resultado del período, a menos que el activo se contabilice por su valor revaluado de acuerdo con otra norma. Cualquier pérdida por deterioro del valor en los activos revaluados se trata como un decremento de la revaluación efectuada de acuerdo con esa otra norma.

Estimación de vidas útiles de propiedades, maquinarias 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. La tasa de descuento utilizada es el rendimiento de los bonos corporativos ecuatorianos de alta calidad.

**PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.****D. CLASIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS:**

A continuación, se presentan las categorías de los instrumentos financieros:

	2018		2017	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<b>Activos financieros medidos al costo:</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,518		7,075	
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado:</b>				
Documentos y cuentas por cobrar no relacionados	10,095		5,865	
Documentos y cuentas por cobrar relacionados	644,598		520,586	
<b>Total activos financieros</b>	<b>658,211</b>		<b>533,526</b>	
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</b>				
Documentos y cuentas por pagar no relacionados	598,604		144,131	
Documentos y cuentas por pagar relacionados	104,179	77,534	88,181	72,505
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>702,783</b>	<b>77,534</b>	<b>232,312</b>	<b>72,505</b>

- El valor en libros de efectivo y equivalentes al efectivo, cuentas por cobrar clientes, cuentas por cobrar relacionadas y cuentas por pagar proveedores y relacionadas, no difiere significativamente de su costo amortizado debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

**E. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADOS:**

Corresponde a saldos de clientes por alquiler de bienes inmuebles.

**F. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:**

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Crédito tributario impuesto a la renta		2,320
Crédito tributario impuesto al valor agregado	18,657	15,884
Retenciones en la fuente (1)	31,154	32,275
	<b>49,811</b>	<b>50,479</b>

- (1) Corresponde a retenciones en la fuente del 8% por US\$27,146 (US\$29,375 en el 2017) y 2% por US\$4,008 (US\$2,400 en el 2017) realizadas a la Compañía durante el período.

**PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.****G. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS:**

		Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Anticipo a proveedores	(1)	46,114	44,233
Seguros		3,497	1,629
Gastos anticipados varios		816	1,100
		<u>50,427</u>	<u>46,962</u>

(1) Corresponde a anticipos entregados a favor de la Compañía Marvijo S.A. "En liquidación"

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

Costo	Terreno	Edificios	Maquinaria y equipo	Muebles y enseres	Equipos de oficina	Repuestos y herramientas	Vehículos	Instalaciones	Construcciones en curso	Total
Saldo al 01-01-2017	1,035,048	1,628,997	130,211	1,167	5,476	2,273		42,726	29,092	2,874,980
Adiciones Saldo al 31-12-2017	(1) 60,195	(1) 147,598						13,500		221,293
Adiciones Saldo al 31-12-2018	1,095,243	1,776,595	130,211	1,167	5,476	2,273		56,226	29,092	3,086,283
Adiciones Saldo al 31-12-2018	(2) 47,635	(3) 390,189		20,922		198	18,750			477,694
	1,142,878	2,186,784	130,211	22,089	5,476	2,471	18,750	56,226	29,092	3,573,977
(-) Depreciación acumulada										
Saldo al 01-01-2017		1,023,363	68,030	551	1,672	2,273		37,455		1,133,344
Adiciones Saldo al 31-12-2017		50,849	13,021	117	548			1,480		65,815
Adiciones Saldo al 31-12-2018		1,074,012	81,051	668	2,220	2,273		38,935		1,199,159
Adiciones Saldo al 31-12-2018		72,613	13,021	297	548		222	1,945		88,646
		1,146,625	94,072	965	2,768	2,273	222	40,880		1,287,805
Saldo al 01-01-2017		805,634	62,181	616	3,804			5,271	29,092	1,741,646
Saldo al 31-12-2017	1,085,243	702,583	49,160	499	3,256			17,291	29,092	1,897,124
Saldo al 31-12-2018	1,142,878	1,020,159	36,139	21,124	2,708	198	18,528	15,346	29,092	2,286,172

- (1) Corresponde a la compra de un bien inmueble compuesto de solar y edificación a la Compañía Marvijo S.A. "En liquidación" con un área total de 250 m2, según escritura de fecha 30 de noviembre de 2017, ubicado en el Cantón Salinas, Provincia de Santa Elena.
- (2) Corresponde a la compra de un solar a la Compañía Marvijo S.A. "En liquidación" con un área total de 248 m2, según escritura de fecha 26 de febrero de 2018, ubicado en el Edificio Condominio Olympus, del sector Chipipe del Cantón Salinas, Provincia de Santa Elena.
- (3) Corresponde a la compra de departamento a la Compañía Marvijo S.A. "En liquidación" con un área total de 166 m2, según escritura de fecha 20 de julio de 2018, ubicado en el Cantón Salinas, Provincia de Santa Elena.

**PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.****I. INVERSIONES EN INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO:** (Continuación)

Corresponde a participación en las siguientes Compañías:

	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Abb Asea Brown	1,016	1,016
Econorep S.A.	34	34
Insumos y Suministros Mecánicos INSUMEC C.A.	3,634	3,634
Lyckatill Ecuador Holding (Lyckatill-Ec) 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. Acciones</u>	<u>Valor Nominal</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>% Participación Nominal</u>
Abb Asea Brown	1,016	1	1,016	0.31%
Econorep S.A.	(2) 336	0.10	34	42.00%
Insumos y Suministros Mecánicos INSUMEC C.A.	(3) 3,634	1	3,634	16.67%
Lyckatill Ecuador Holding (Lyckatill-Ec) S.A.	(4) 33,320	1	<u>33,320</u>	1.66%
			<u>38,004</u>	

(2) Esta empresa fue declarada en disolución según Resolución masiva No. 06.G.IJ.0007663 de la entonces Superintendencia de Compañías de fecha 23 de octubre de 2006.

(3) Esta empresa fue declarada inactiva según Resolución masiva No. 09.Q.IJ.0803 de la entonces Superintendencia de Compañías de fecha 20 de febrero de 2009.

(4) Corresponde a cuentas por cobrar por cesión de acciones de Iván Bohman C.A. a Lyckatill Ecuador Holding (Lyckatill-Ec) S.A.

**J. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADOS:**

	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Locales	566,213	141,315
Entidades públicas	3,129	32
Servicios bancarios	1,976	1,810
Mantenimiento de edificio, equipos y muebles de oficina	16,204	137
Legales		10
Seguros y reaseguros	1,118	827
Equipos de seguridad y salud ocupacional	367	
Seguridad y guardianía		
Alquiler y otros servicios	9,597	
	<u>598,604</u>	<u>144,131</u>

(1) Corresponde a la Compañía Marvijo S.A. "En liquidación" por compra de bienes inmuebles en el Cantón Salinas provincia de Santa Elena (Ver Nota H).

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

	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Con la administración tributaria		2,738
Con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	649	648
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio (Ver Nota P)	27,392	45,750
Sueldos y beneficios sociales	2,415	3,271
Participación de los trabajadores por pagar del ejercicio (Ver Nota P)	30,560	23,843
	<u>61,016</u>	<u>76,250</u>

**L. OTROS PASIVOS CORRIENTES:**

Al 31 de diciembre de 2018, corresponde a depósitos en garantía por los arriendos del periodo corriente.

**M. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS:**

		<b>Al 31 de diciembre de</b>	
		<b>2018</b>	<b>2017</b>
Jubilación patronal	(1)	93,078	121,784
Bonificación por desahucio	(2)	21,372	8,533
		<u>114,450</u>	<u>130,317</u>

(1) A continuación el siguiente detalle:

		<b>Al 31 de diciembre de</b>	
		<b>2018</b>	<b>2017</b>
Saldo inicial		121,784	62,445
Costo laboral	(3)	9,495	4,268
Pérdidas actuariales	(4)	(38,201)	55,071
Saldo final		<u>93,078</u>	<u>121,784</u>

(2) A continuación el siguiente detalle:

		<b>Al 31 de diciembre de</b>	
		<b>2018</b>	<b>2017</b>
Saldo inicial		8,533	7,846
Costo laboral	(3)	1,875	687
Pérdidas actuariales	(4)	10,964	
Saldo final		<u>21,372</u>	<u>8,533</u>

(3) Estos valores se reconocieron en el resultado del período en la cuenta de gastos de personal.

(4) Estos valores se reconocieron en la cuenta de otros resultados integrales.

**PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.****M. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS:** (Continuación)**Hipótesis actuariales:**

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Tasa de descuento	7.46%	7.46%
Tasa de incremento salarial a corto plazo	3.00%	2.50%
Tasa de rotación (promedio)	11.80%	11.80%
Tabla de mortalidad e invalidez	TM IESS 2002	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.

**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:** Esta cuenta contiene el efecto de la valuación de propiedades realizada en marzo del 2001 bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad, efectuada por un perito independiente calificado ante la Superintendencia de Compañías (actual Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros). El saldo acreedor de esta cuenta debe ser transferido a la cuenta de "Resultados Acumulados".

**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).

**PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.****N. PATRIMONIO:** (Continuación)

**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 absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido.

**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:

		<b>Años terminados al</b>	
		<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Personal	(1)	60,384	47,513
Servicios	(2)	31,642	35,118
Bonificaciones			7,423
Mantenimiento	(3)	146,307	111,712
Otros		40,612	25,009
		<u>278,945</u>	<u>226,775</u>

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

(2) Incluye principalmente US\$12,780 (US\$17,596 en el 2016) por servicios de seguridad y guardianía.

(3) Incluye principalmente US\$95,794 (US\$80,098 en el 2016) de mantenimientos y reparaciones realizados a edificios.

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

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

		<b>2018</b>	<b>2017</b>
Utilidad contable		139,353	158,956
Menos: Participación de los trabajadores en las utilidades		20,903	23,843
Utilidad gravable		118,450	135,113
Más: Gastos no deducibles			
Diferencia temporaria	(1)	11,368	
Diferencia permanente		2,016	49,496
Más: Gastos incurridos para generar ingresos exentos		35,335	6,853
Más: Participación sobre ingresos exentos		1,294	1,492
Menos: Ingresos exentos	(2)	43,956	9,955
Base imponible para el impuesto a la renta		124,056	182,999
Impuesto a la renta causado		27,392	45,750
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal		16,575	16,459

**P. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA:** (Continuación)

	2018	2017
Menos: Rebaja del 40% del saldo del anticipo		9,875
Anticipo reducido	16,575	6,584
Impuesto a la renta causado mayor al anticipo reducido	10,817	39,166
Menos: Retenciones en la fuente realizadas en el ejercicio fiscal	31,154	32,274
Menos: Crédito tributario de años anteriores		2,321
Impuesto a la renta por pagar (Saldo a favor)	<u>(20,337)</u>	<u>11,155</u>

(1) Corresponde a US\$9,495 de provisión para jubilación patronal y US\$1,875 de provisión para bonificación por desahucio.

(2) Corresponde a dividendos recibidos obtenidos de inversiones en instrumentos de patrimonio.

**Q. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS:**

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

Documentos y cuentas por cobrar corrientes:	Transacción	Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Iván Bohman C.A.	Arrendos y mantenimientos (1)	642,926	506,063
Taller Scan S.A.	Préstamos		6,102
Nieve S.A.	Préstamos		8,421
Bohman Amador Johanna	Préstamos	1,672	
		<u>644,958</u>	<u>520,586</u>

Cuentas y documentos por pagar corrientes	Transacción	Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Iván Bohman C.A.	Dividendos	26,441	26,441
Iván Bohman C.A.	Reembolso		51,482
Iván Bohman C.A.	Comerciales	77,738	
Bohman Amador Viveka	Préstamos		10,258
		<u>104,179</u>	<u>88,181</u>

Cuentas y documentos por pagar no corrientes	Transacción	Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Amador Pontón Marcia	Préstamos	21,606	25,246
Bohman Amador Viveka	Otros	22,026	9,309
Bohman Amador Monika	Préstamos		120
Bohman Ivarsson Assar Bo	Préstamos	33,902	37,830
		<u>77,533</u>	<u>72,505</u>

Se realizaron las siguientes transacciones con relacionadas, todas locales:

Compras	Transacción	Años terminados al	
		31/12/2018	31/12/2017
Iván Bohman C.A.	Comercial		5,721
Taller Scan S.A.	Comercial		2,825
			<u>8,546</u>
Ingresos			
Iván Bohman C.A.	Arrendos (1)	441,076	276,000
	Mantenimientos (1)	182,880	120,000
	Servicios básicos	12,989	11,755
Taller Scan S.A.	Arrendos	5,981	4,800
		<u>642,926</u>	<u>412,555</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.

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

(Continuación)

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 2018 y 2017 en transacciones no habituales y/o relevantes.

**R. ASUNTOS TRIBUTARIOS:**

El 29 de diciembre de 2017, entró en vigor la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, cuyas reformas están vigentes para el ejercicio económico 2018. A continuación algunos de los principales cambios:

- Son deducibles de impuesto a la renta los pagos efectivos que se realicen por concepto de Desahucio y Pensiones Jubilares Patronales, siempre que no correspondan a pagos de provisiones efectuadas en años anteriores, sin perjuicio de que se deba continuar realizando la provisión para el cumplimiento de tales obligaciones, y que constituye gasto no deducible del ejercicio en que se registra. Por esta provisión se reconocerá impuesto diferido, que puede ser utilizado cuando el contribuyente se desprenda de los recursos para cancelar la obligación por la que se realizó la provisión.
- La tarifa general de impuesto a la renta para sociedades o establecimientos permanentes en Ecuador, a partir del ejercicio fiscal 2018 será del 25%. No obstante, esta tarifa será del 28% en los siguientes casos:
  - Cuando la sociedad haya incumplido su deber de informar la composición societaria.
  - Si dentro de la cadena de propiedad de socios o accionistas, exista un titular residente en paraíso fiscal, y el beneficiario efectivo sea residente fiscal de Ecuador.
  - Cuando dentro de la composición societaria, del titular residente en paraíso fiscal sea igual o superior al 50%, se aplicará el 28% de impuesto a la renta.
  - Cuando dentro de la composición societaria, que corresponde al titular residente en paraíso fiscal es inferior al 50%, se aplicará el 28% de impuesto a la renta en proporción a su participación en el capital de la sociedad.
- Incremento del límite en la deducción adicional de gastos para las micro, pequeñas y medianas empresas, del 100% de los gastos de:
  - Capacitación para investigación, desarrollo e innovación tecnológica, sin que supere el 5% de los gastos de sueldos.
  - Mejoras en la productividad a través de estudios y análisis de mercado, implementación y diseño de procesos, diseño de empaques, software especializado, sin que supere el 5% de las Ventas.
  - Para los exportadores habituales y turismo receptivo, el beneficio será de hasta el 100% de los costos y gastos de promoción y publicidad.

**PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.****R. ASUNTOS TRIBUTARIOS:** (Continuación)

- Las sociedades exportadoras habituales y las que se dediquen a la producción de bienes, que reinviertan sus utilidades en el país, pagarán la tarifa del 15% (menos 10 puntos porcentuales a la tarifa general). A efectos de obtener esta reducción en la tarifa, estas sociedades deberán efectuar el aumento de capital por las utilidades reinvertidas, realizando la inscripción de la respectiva escritura hasta el 31 de diciembre del año posterior a aquel en que se generaron las utilidades.
- Para la determinación de la base imponible de las sociedades consideradas microempresas, se deducirá US\$11,270 (1 fracción básica gravada con tarifa cero IR de personas naturales).
- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta de las sociedades, no se considerarán las cuentas por cobrar, a excepción de las cuentas por cobrar con relacionadas, los gastos por sueldos, décimo tercera, décimo cuarta remuneración y aportes patronales al IESS, y, en el caso de los contribuyentes que mantengan activos revaluados, no considerarán el valor del revalúo efectuado.
- También se excluirán gastos incrementales por generación de nuevo empleo, y por la adquisición de nuevos activos productivos, que permitan generar un mayor nivel de producción.
- Las sociedades microempresas, sucesiones indivisas, personas naturales NO obligadas a llevar contabilidad; y, las personas Obligadas a llevar Contabilidad, cuya mayor fuente de ingresos NO corresponda a actividad empresarial, calcularán el anticipo de la siguiente manera: El 50% del impuesto causado, menos las retenciones en fuente que le hayan sido efectuadas en el ejercicio.

El Reglamento a esta Ley se emitió mediante Decreto Ejecutivo No. 476 del 13 de agosto de 2018 y fue publicado en Registro Oficial No. 312 del 24 de agosto de 2018.

*Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal:*

El 21 de agosto de 2018, se publicó la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal; las principales reformas están relacionadas con incentivos para atraer nuevas inversiones al país, que entrarán en vigencia en el año 2019 y son las siguientes:

- Las nuevas inversiones productivas que se inicien en los sectores priorizados fuera y dentro de las áreas urbanas de Quito y Guayaquil gozarán de exoneración del impuesto a la Renta y sus anticipos por un período de 12 y 8 años, respectivamente. Esta exoneración aplicará solo para aquellas sociedades nuevas o existentes que generen empleo neto.

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

### **R. ASUNTOS TRIBUTARIOS:** (Continuación)

- Las nuevas inversiones que se realicen en sectores de industrias básicas: Petroquímica, Siderúrgica, Metalúrgica, Química Industrial, tendrán derecho a la exoneración de impuesto a la renta y su anticipo por 15 años. El plazo de exoneración se ampliará por 5 años más, en caso de que las inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.
- Las nuevas microempresas que iniciaron actividades a partir del 2018, gozarán de exoneración de impuesto a la renta durante 3 años a partir del primer año en que generen ingresos operacionales, siempre que generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus procesos productivos.
- Los administradores u operadores de Zonas ZEDE, están exonerados del pago de impuesto a la Renta y su anticipo, por los primeros 10 años contados a partir del primer año en que obtengan ingresos operacionales.
- Exoneración de ISD para inversiones productivas que suscriban contratos de inversión en:
  - Pagos por importaciones de bienes de capital y materias primas; y,
  - Dividendos distribuidos por sociedades domiciliadas en Ecuador (nacionales o extranjeras), a favor de beneficiarios efectivos domiciliados en Ecuador o en el exterior que sea accionista de la sociedad que distribuye.
- Se elimina el pago mínimo del anticipo del impuesto a la renta.
- Se establece el Impuesto a la Renta único a la utilidad en la enajenación de acciones, con una tarifa progresiva entre el 0% y el 10%.
- Se podrá utilizar el crédito tributario del IVA hasta por cinco años.

El Reglamento a esta Ley se emitió mediante Decreto Ejecutivo No. 617 del 18 de diciembre de 2018 y fue publicado en Registro Oficial No. 392 del 20 de diciembre de 2018, y establece los procedimientos para operativizar y simplificar la aplicación de los beneficios tributarios a las nuevas inversiones. Entre algunos aspectos que contempla el Reglamento están:

- Se clarifica el concepto de nueva inversión: prevalece el lugar (ciudad) en donde se ejecuta la inversión por sobre la ubicación del domicilio de la empresa.
- Optimización del esquema de la devolución del IVA y del ISD para las exportaciones.
- El incentivo para la exoneración del Impuesto a la Renta es automático para empresas nuevas, mientras que para las existentes el beneficio será en función de la tasa de crecimiento de sus activos.
- Las reinversiones que realicen las empresas existentes de, por lo menos el 50% de sus utilidades, les permitirá la exoneración del ISD sobre los dividendos.
- Se cierran todos los aspectos que tienen que ver con el Impuesto Mínimo para su eliminación genuina.

**PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.****R. ASUNTOS TRIBUTARIOS:** (Continuación)**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.

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.

**S. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:**

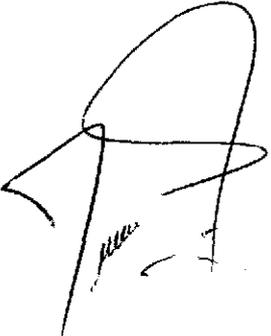
Mediante Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 14 de febrero de 2014, la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros expidió las normas para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados de las compañías y otras entidades integrantes de los grupos económicos establecidos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

La Compañía no está considerada por el Servicio de Rentas Internas como parte de un Grupo Económico, según el artículo tercero de la Resolución indicada. Sin embargo, es subsidiaria de Lyckatill Ecuador Holding (Lyckatill-Ec) S.A., quien a su vez tiene que presentar estados financieros consolidados, en concordancia con lo establecido en la Norma Internacional de Información Financiera NIIF 10.

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

Entre el 31 de diciembre de 2018 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.



**O.P.A. Rubén Ramírez**  
**CONTADOR GENERAL**