

LINEMAR S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre del 2016
e informe del auditor independiente

LINEMAR S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre del 2016
e informe del auditor independiente

Contenido

Informe de los auditores independientes

Estados financieros

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integral

Estado de Cambio en el Patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de
LINEMAR S.A.

1. He auditado el estado de situación financiera adjunto de **LINEMAR S.A** al 31 de Diciembre del 2016, y el correspondiente estados de resultado integral, de cambio en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados en base a mi auditoria.
2. Con excepción de lo comentado en el párrafo siguiente la auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que una auditoria sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoria incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de las políticas contables utilizadas y de las estimaciones importantes hechas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Considero que la auditoria provee una base razonable para mi opinión.
3. Debido a que no me fue proporcionada la información y documentación relacionada con el saldo de la cuenta construcciones en curso por USD. 95,677,83 no pude examinar y aplicar procedimientos que puedan satisfacer la cantidad indicada y registrada en los estados financieros.
4. En mi opinión excepto por los efectos que pudiese haber determinado si se hubiese podido revisar los soportes que sustentan la cuenta construcciones en curso según se indica el párrafo precedente los referidos estados financieros, presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **LINEMAR S.A.** al 31 de diciembre del 2016, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. (NIIF).

5. La Compañía prepara sus estados financieros en base a Normas Internacionales de Información Financiera / NIIF, y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir que la preparación de los estados financieros estén libres de errores materiales, debido a fraude o error.



C.P.A. Jaime Murillo Posada
SC-RNAE No. 473

Guayaquil, Ecuador
12 de Abril del 2017

LINEMAR S.A.
Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre del 2016
Expresado en U.S.dòlares

	Nota	2016
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES		
Efectivo y equivalente de Efectivo		14.191,28
Activos Financieros, neto	4	308.712,62
Total activos corrientes		322.903,90
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Propiedad, planta y equipo, neto	5	2.733.595,22
Total activos no corrientes		2.733.595,22
Otros Activos		80.480,57
Total Activo		3.136.979,69
PASIVOS CORRIENTES		
Cuentas y documentos por pagar		12.877,68
Obligaciones Bancarias	6	124.804,10
Cuentas por Pagar Accionistas	7	57.861,42
Pasivos por impuestos corrientes		4.430,53
Obligaciones Acumuladas		172,80
Total pasivos corrientes		200.146,53

LINEMAR S.A.
Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre del 2016
Expresado en U.S.dòlares

	Nota	2016
PASIVO LARGO PLAZO		
Obligaciones Bancarias	6	328.739,22
Pasivos Diferidos		15.452,38
Total pasivos largo plazo		344.191,60
Total Pasivo		544.338,13
PATRIMONIO		
Capital Social	8	2.000,00
Resultado NIIF		2.333.203,70
Utilidad de Años Anteriores		266.033,55
Pérrdidas años anteriores		-3.277,55
Pérdida del Ejercicio		-5.318,14
Total Patrimonio		2.592.641,56
Total pasivo y patrimonio		3.136.979,69

LINEMAR S.A.
Estado de Resultado Integral
Al 31 de diciembre del 2016
Expresado en U.S.dòlares

	Nota	2016
<u>Ingresos</u>		
Ingresos por alquiler		294.567,60
Sueldos		10.800,00
Beneficios Sociales		1.698,67
Aportes a la Seguridad Social		2.011,92
Honorarios Profesionales		2.619,99
Mantenimiento y Reparaciones		19.853,16
Reembolso de Gastos		1.870,81
Gestión de Cobranzas		5.345,75
Impuestos, Contribuciones		23.315,81
Depreciaciones		177.553,04
Intereses y Gastos Bancarios		47.832,00
Pagos por Otros Servicios		3.257,52
Gastos de Gestión		1.002,05
Otros Gastos		2.725,02
Total Costos y Gastos		299.885,74
Utilidad (Pérdida del Ejercicio)		-5.318,14

LINEMAR S.A.
Estados de patrimonio de los accionistas
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016
Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>Capital Social</u>	<u>Adopción Niif</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Resultado del Ejercicio</u>	<u>Saldo</u>
Saldo al 01 de Enero del 2016	2.000,00	2.333.203,70	266.119,15	-3.363,15	2.597.959,70
Pérdida del Ejercicio				-5.318,14	-5.318,14
Ajuste años anteriores			85,60	-85,60	-
Saldo al 31 de Diciembre del 2016	2.000,00	2.333.203,70	266.204,75	-8.766,89	2.592.641,56

LINEMAR S.A.

Estado de flujos de efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016

Expresado en U.S.dólares

Flujo de Efectivo de Actividades de Operación

2016

Utilidad (Pérdida) Neta (5.318,14)

Ajuste para conciliar la pérdida neta con el efectivo utilizado en actividades de operación:

Depreciación 177.553,04

Cambios netos en Activos y Pasivos:

Aumento en cuentas por cobrar 97.865,83

Impuestos Anticipados (51.450,88)

Cuentas por Pagar (5.650,20)

Gastos acumulados por pagar (7.961,59)

Aumento Otros Activos (77.930,57)

Impuestos por pagar (22,26)

Efectivo neto utilizado en actividades de Operación 127.085,23

Flujo de Efectivo de Actividades de Inversión

Adiciones de Maquinarias y Equipos (101.286,05)

Flujo de Efectivo de Actividades de Financiamiento

Obligaciones Bancarias (28.170,59)

Préstamos de accionistas 15.529,46

Aumento(disminución) neto del efectivo 13.158,05

Efectivo al principio del año 1.033,23

Efectivo y equivalente de efectivo al final del año 14.191,28

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2016

Expresadas en U.S.dòlares

1. Operaciones

Compañía **LINEMAR S.A.** está constituida en Ecuador desde el 3 de diciembre de 1996 según resolución de la Superintendencia de Compañías 96-2-1-10006039 emitida en diciembre 30 de 1996 y su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

2. Entorno económico

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares como resultado del proceso de dolarización de la economía a través del cual el Gobierno Ecuatoriano fijó como moneda de curso legal del país, el dólar de los Estados Unidos de América.

3. Resumen de principales políticas de contabilidad

Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Internacionales de Información Financiera, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones, 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 estuvieron basadas en la mejor utilización de la información disponible al momento, las cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las principales políticas de contabilidad son las siguientes:

(a) Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

(b) Cuentas por cobrar

Son contabilizadas al costo, esto al momento de la negociación de alquiler de locales comerciales en base a la emisión de las facturas

(c) Propiedades, planta y equipo

Se encuentran registradas al costo de adquisición, nota 5. El costo de terrenos y edificios fueron ajustados de acuerdo a los avalúos de catastro obtenidos de los pagos de impuestos prediales. El costo de propiedades y equipos se deprecian de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada; tales como 20 para edificios, 10 para muebles, enseres y equipos de oficina; herramientas y equipos de comunicación; y 3 para equipos de computación.

El costo histórico de adquisición incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de los activos. Las adiciones y mejoras que aumenten significativamente la vida útil son capitalizadas, mientras que los desembolsos correspondientes a mantenimientos y reparaciones que no aumenten o extiendan la vida útil son reconocidos directamente en gastos. La vida útil y el método de depreciación se revisan periódicamente para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el patrón previsto de beneficios económicos futuros. Los desembolsos posteriores y renovaciones de importancia se reconocen como activo, cuando es probable que la compañía obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo y su costo pueda ser valorizado con fiabilidad.

(d) Activos Intangibles

Constituyen desembolsos realizados por compras de software y licencias para programas de computación, los cuales están siendo amortizados durante 3 años.

(e) Obligaciones con Instituciones Financieras a Corto y Largo Plazo

Constituyen préstamos de bancos locales los cuales se encuentran contabilizados íntegramente las obligaciones contraídas por la entidad.

(f) Otras Obligaciones Corrientes

Están reconocidos mediante el método del devengado y se originan cuando la entidad mantiene una obligación producto de eventos pasados y lo establecido por la legislación laboral, normativas del Seguro Social o acuerdos contractuales.

(g) Participación de los Trabajadores en las Utilidades

La compañía reconoce con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, el 15% de participación de los empleados en las utilidades contables, de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo de la República del Ecuador.

(h) Provisión para Impuesto a la Renta

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el método de impuesto a pagar. Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tasa corporativa de impuesto a la renta será del 22% sobre las utilidades gravables (15% si las utilidades son reinvertidas "capitalizadas" por el contribuyente hasta el 31 de diciembre del año siguiente). Durante los años 2013 y 2012, la compañía calculó la provisión para impuesto a la renta aplicando la tasa del 22% y 23%, correspondientemente. Con la puesta en marcha del Código Orgánico de la Producción Comercio e Inversiones publicado el 29 de diciembre del 2010, a través del R.O. No. 351, se establece por medio de las disposiciones transitorias, la reducción de la tarifa del impuesto a la renta, la misma que se aplicará en forma progresiva a partir de los ejercicios fiscales terminados al 2013 y 2012 en 23% y 22%, respectivamente.

(i) Reconocimiento de Ingresos

Con relación a la venta por servicios de alquiler de bienes inmuebles (locales comerciales y oficinas), el ingreso es reconocido cuando el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador, y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la recuperación de la consideración adeudada, de los costos asociados o por la posible devolución de los inventarios.

(j) Reconocimiento de Costos y Gastos

El costo de venta se registra en el resultado del ejercicio cuando se devengan los costos de arriendo en forma simultánea al reconocimiento de los ingresos.

Los gastos se registran en los periodos con los cuales se relacionan y se reconocen en los resultados del ejercicio cuando se devengan, independientemente del momento en que se paguen.

Los ingresos y gastos financieros se registran en los periodos en los cuales se relacionan y se reconocen cuando se devengan.

(k) Uso de Estimaciones

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF, requieren que la administración efectúe ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de activos y pasivos, y los montos de ingresos y gastos durante el periodo correspondiente. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

(l) Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera

Según Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSC.010 de Noviembre 20 del 2008 se resuelve lo siguiente:

ARTÍCULO PRIMERO: Establecer el siguiente cronograma y aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por parte de las Compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías:

1) Aplicarán a partir del 1 de enero del 2010: Las Compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa.

2) Aplicarán a partir del 1 de enero del 2011: Las Compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$ 4'000.000,00 al 31 de Diciembre del 2007; las compañías Holding o Tenedoras de acciones, que voluntariamente hubieren conformado grupos empresariales; las Compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de Sociedades constituya el Estado y Entidades del Sector Público; las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, para estatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que estas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador.

3) Aplicarán a partir del 1 de enero de 2012: Las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores.

Se establece el año 2011 como periodo de transición; para tal efecto este grupo de compañías deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", a partir del año 2011.

ARTICULO SEGUNDO: Como parte del proceso de transición, las compañías que conforman los grupos determinados en los numerales 1) 2) y 3) del Artículo Primero elaboraran obligatoriamente hasta **Marzo del 2009, Marzo del 2010 y Marzo del 2011**, en su orden, un cronograma de implementación de dicha disposición, el cual tendrá, al menos lo siguiente:

- Un Plan de Capacitación
- El respectivo plan de implementación
- La fecha del diagnóstico de los principales impactos en la empresa

Según Resolución de la Superintendencia de Compañías No. **No.SC.Q.ICL.CPAIFRS.11.01** de Enero 12 del 2011 en su **ARTICULO DECIMO PRIMERO** se indica lo siguiente:

Aquellas compañías que por efectos de la presente resolución deben aplicar las NIIF completas, prepararán la información contenida en el artículo segundo de la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008 y remitirán a esta

Superintendencia, hasta el 31 de mayo del 2011 el cronograma de implementación aprobado en junta general de socios o accionistas, o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos; y, hasta el 30 de noviembre del 2011, la conciliación del patrimonio neto al inicio del período de transición, aprobada por el Directorio o por el organismo que estatutariamente estuviere facultado.

La Superintendencia de Compañías emitió en diciembre 23 del 2009, la Resolución No. SC.DS.G.09.006 que fue publicada en el Registro Oficial No. 94, mediante el cual se estableció un instructivo complementario destinado para la implementación de los principios contables (NIIF) para las entidades sujetas a su control y vigilancia.

Durante el año 2011, la Superintendencia de Compañías del Ecuador emitió disposiciones legales sobre los procedimientos para la implementación y aplicación de las NIIF, tales como: Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11010 con fechas de octubre 11 del 2011 correspondiente a la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES) para las compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías. También en ese mismo año, se emitió la Resolución No. SC-ICI.CPAIFRS.G.11007, publicada en octubre 28 del 2011, relacionada con el destino de los saldos de las cuentas de Reservas de capital, reserva por donaciones, reserva por valuación o Superávit por revaluación de inversiones, resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – PYMES, superávit por valuación, utilidades de compañías holding y controladoras y designación e informe de peritos.

Mediante Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.015 emitida el 30 de diciembre del 2011, para Normar en la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para las PYMES, la utilización del valor razonable o revaluación como costo atribuido, en el caso de los bienes inmuebles.

De acuerdo a lo mencionado anteriormente, **LINEMAR S.A.** ha cumplido con el proceso obligatorio de implementación y aplicación de las Normas Internacional de Información Financiera (NIIF), de conformidad a disposiciones establecidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, y ha procedido a la presentación final de los estados financieros autorizados el 18 de junio de 2013, los mismos que están a disposición de la Junta de Accionistas para su aprobación.

4. Activos financieros, netos

Al 31 de Diciembre del 2016 , un resumen de activos financieros es como sigue:

	<u>2016</u>
Seguros Prepagados	4.349,06
Crédito Tributario Iva	218,03
Cuentas por cobrar clientes	34.485,07
Crédito Tributaria Impto. Renta	46.883,79
Cuentas por Cobrar Relacionadas (a)	<u>222.776,67</u>
	308.712,62

(a) Partes relacionada corresponden principalmente a transferencias de fondos y préstamos concedidos a favor de **DASITEC S.A.** por US\$ 153,370.46, que provienen de años anteriores. Estos saldos no generan interés ni tienen fecha específica de vencimiento.

5. Propiedad, planta y equipos

Al 31 de diciembre del 2016, un resumen de propiedad, planta y equipos se presenta a continuación:

	<u>2016</u>
Inmuebles	3.493.619,30
Muebles y Enseres	5.419,98
Equipos de Computación	8.924,78
Maquinarias	19.984,19
Terrenos	207.177,11
Obras en Curso	95.677,83
Depreciacion Acumulada	<u>-1.097.207,97</u>
	2.733.595,22

Al 31 de diciembre del 2016, el movimiento de propiedades fue como sigue:

Saldo al 31 de diciembre del 2015	2.809.862,21
Adiciones	101.286,05
Depreciaciones	<u>-177.553,04</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2016	2.733.595,22

6. Obligaciones Bancarias

Al 31 de diciembre del 2016 el saldo de la cuenta obligaciones bancarias está conformado según el siguiente detalle:

Descripción	Corto Plazo	Largo Plazo
Banco Procredit	124.804,10	328.739,22
	124.804,10	328.739,22

Obligación bancaria al 31 de Diciembre del 2016 representa el saldo refinanciado mediante contrato de préstamo suscrito al Banco Procredit S.A., a una tasa de interés del 9,62% anual. Este préstamo bancario fue refinanciado hasta el año 2020, el mismo que se encuentra garantizado con bienes inmuebles ubicados en el Centro Comercial denominado "Big Outlets" de propiedad de **LINEMAR S.A.**, mediante hipotecas abiertas desde agosto 14 del 2008.

Durante el año 2016 , la compañía registró con cargo a resultados US\$41,689.20 por concepto de intereses financieros producto de la obligación bancaria a corto y largo plazo

7. Cuentas por Pagar Accionistas

Cuentas por pagar compañías relacionadas al 31 de Diciembre del 2016 corresponden a pagos de su principal accionista Francisco Sánchez para cubrir gastos operativos de la empresa los mismos que no tienen fecha establecida de vencimiento ni generan intereses..

8. Capital Social

El capital social de **LINEMAR S.A.** está representado por 50,000,00 acciones de USD.0,04 cada una.

9. Impuesto a la renta

(a) Situación fiscal-

La Compañía no ha sido fiscalizada desde la fecha de su constitución (Diciembre de 1996).

De acuerdo con disposiciones tributarias vigentes ha prescrito la revisión fiscal correspondiente al año 2012 y están abiertos para su revisión los años 2012 al 2016.

(b) Tasa de impuesto-

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

(c) Conciliación del Resultado Contable - Tributario

Las partidas que principalmente afectaron la utilidad (pérdida) contable con la utilidad (pérdida) fiscal de la compañía, para la determinación del impuesto a la renta fueron las siguientes:

Utilidad (Pérdida) antes de Provisión para Impuesto a la Renta	(5,318,14)
---	------------

Más(Menos) Partidas Conciliatorias

Gastos no Deducibles	684,31
Pérdida por Amortizar	4,633,83
Tasa de Impuesto	22%
Impuesto Renta Causado (Anticipo 2015)	19,525,09

10. Lavado de Activos.

Hasta la fecha de emisión del presente informe **LINEMAR S.A.** no se ha implementado entre sus normas y políticas los procedimientos establecidos en la **Resolución No. SCVS.DNPLA. 15.008 de la superintendencia de compañías** publicada en el **R.O. 521 del 12 de Junio del 2015** relativas al control y prevención del lavado de activos.

11. Eventos Posteriores

Entre el 1 de enero del 2017 y la fecha del informe de los auditores independientes abril 12 del 2017, no se presentaron hechos o eventos que en opinión de la Administración de la compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.

Karen Cruz
Representante Legal

C.P.A. Shirley Flores Cirino
Contador General