

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2013

Expresadas en U.S.dólares

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:



Guayaquil - Ecuador

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 auditoria 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 éstas 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 diagnostico de los principales impactos en la empresa

Según Resolución de la Superintendencia de Compañías No. No.SC.Q.ICI.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

Un resumen de activos financieros es como sigue:



		2013
Cientes	(a)	23,970,19
Menos: Provisión Cuentas Incobrables		(5,824,09)
Otras cuentas por Cobrar Relacionadas	(b)	248,183,52
Credito Tributario	(c)	22,061,06
	total	288,390,68

(a) Al 31 de diciembre 2013, clientes representa facturaciones por servicios de alquiler de locales comerciales pendientes de cobro, y que a la fecha del presente reporte han sido cobradas en su totalidad.

(b) Partes relacionadas, incluyen principalmente transferencias de fondos y préstamos concedidos a favor de DASITEC S.A. por US\$ 218,003.06, que provienen de años anteriores. Estos saldos no generan interés ni tienen fecha específica de vencimiento.

(c) Impuestos, incluye principalmente US\$ 17,761.72; correspondiente a las retenciones en la fuente de impuesto a la renta practicadas a la compañía sobre los ingresos por servicios de arrendamiento facturados a clientes durante el año 2013.

5. Propiedad, planta y equipos

Al 31 de diciembre del 2013, un resumen de propiedad, planta y equipos se presenta a continuación:

	2013
Terrenos	207.177,11
Inmuebles	3.450.366,47
Muebles y enseres	5.419,98
Maquinaria, equipo e instalaciones	4.445,97
Equipos de computación y software	5.884,78
(-) Depreciación Acumulada	-566.322,51
	3.106.971,80

Al 31 de diciembre del 2013, el movimiento de propiedades fue como sigue:

Saldo al 31 de Diciembre del 2012	3,673,294,31
Adiciones del año	
Depreciaciones	(566,322,51)
Saldo al 31 de Diciembre del 2013	3,106,971,80

6. Obligaciones Financieras

Al 31 de Diciembre del 2013, el saldo de obligaciones financieras se detalla a continuación:

Descripción	Corriente	Largo Plazo
Obligaciones bancarias	59,729,37	585,115,30
total	59,729,37	585,115,30

Al 31 de diciembre del 2013, Obligación bancaria a largo plazo representa el saldo refinanciado mediante contrato de préstamo suscrito al Banco Procredit S.A., el 31 de Agosto del 2012 por US\$ 709,948.73 de capital e intereses por un total de US\$83,081.27; los cuales fueron devengados mensualmente desde octubre 2012 hasta septiembre del 2018; a una tasa de interés del 9,62% anual. Este préstamo bancario será cancelado durante 6 años, 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, nota 5. Al 31 de diciembre 2013 el saldo de la deuda con Banco Procredit es de USD 644.844,67.

Durante el año 2013, la compañía registro con cargo a resultados US\$66,112.17; por concepto de intereses financieros producto de la obligación bancaria a largo plazo.

7. Cuentas por pagar relacionadas

Al 31 de diciembre del 2013 cuentas por pagar a relacionadas, incluyen principalmente transferencias de fondos y préstamos recibidos del único accionista Sr. Francisco Sánchez por US\$ 127,782.57, los cuales no devengan interés ni tienen fecha específica de vencimiento al 31 de diciembre del 2013.

8. Capital Social

Está representado por 50,000 acciones ordinarias y nominativas de US\$. 0,04 cada una.

9. Otras Reservas

La cuenta otras reservas incluye ajuste neto de USD. 2,333,203,70 por la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) como aplicación de sucesos y transacciones a la fecha de transición de las NIIF y

por lo tanto **LINEMAR S.A.** reconoció los mismos en la cuenta de Reservas Acumuladas por adopción por primera vez de las NIIF.

10. Reserva legal

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

Al 31 de diciembre del 2013 la compañía no efectuó la reserva legal descrita en el párrafo precedente.

11. 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 2009 y están abiertos para su revisión los años 2010 al 2012.

(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 (23% para el año 2012) y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización (13% para el año 2012).

(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	12,012,30
Menos, participación a trabajadores	(1,801,85)

Más (menos) Partidas conciliatorias

Ingresos exentos

Gastos no deducibles

Utilidad gravable (pérdida fiscal)	10,210,45
Tasa de Impuesto	22%

Provisión para impuesto a la renta	2,246,30
------------------------------------	----------

4

12. Eventos Posteriores

Entre el 1 de enero del 2013 y la fecha del informe de los auditores independientes junio 16 del 2014, 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.

