

CATSAL S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CORRESPONDIENTE AL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(En dólares Americanos)



ESTADOS FINANCIEROS DE CATSAL S.A.

a) ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

	COD.	VALOR US\$
ACTIVO	1	1.775.788,71
ACTIVO CORRIENTE	101	173.731,37
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	10101	143.737,60
ACTIVOS FINANCIEROS	10102	2.424,37
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS	1010205	2.424,37
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	10105	27.569,40
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (I. R.)	1010502	27.569,40
ACTIVO NO CORRIENTE	102	1.602.057,34
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	10201	1.601.466,54
EDIFICIOS	1020102	1.668.699,72
MUEBLES Y ENSERES	1020105	296,20
MAQUINARIA Y EQUIPO	1020106	5.626,92
EQUIPO DE COMPUTACIÓN	1020108	1.157,00
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	1020112	(74.313,30)
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	10207	590,80
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	1020706	590,80
PASIVO	2	852.494,60
PASIVO CORRIENTE	201	530.759,31
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	20103	497.941,45
LOCALES	2010301	497.941,45
PROVISIONES	20105	900,81
LOCALES	2010501	900,81
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	20107	31.917,05
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO	2010702	18.060,15
PARTICIPACIÓN TRABAJADORES POR PAGAR DEL EJERCICIO	2010705	13.856,90
PASIVO NO CORRIENTE	202	321.735,29
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	20202	321.735,29
LOCALES	2020201	321.735,29
PATRIMONIO NETO	3	923.294,11
CAPITAL	301	800,00
CAPITAL SUSCRITO o ASIGNADO	30101	800,00
RESERVAS	304	400,00
RESERVA LEGAL	30401	400,00
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	305	779.994,41
SUPERAVIT POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	30502	779.994,41
RESULTADOS ACUMULADOS	306	81.637,45
GANANCIAS ACUMULADAS	30601	81.637,45
RESULTADOS DEL EJERCICIO	307	60.462,25
GANANCIA NETA DEL PERIODO	30701	60.462,25
PASIVO Y PATRIMONIO	US\$	1.775.788,71

Ver notas a los estados financieros



ESTADOS FINANCIEROS DE CATSAL S.A.

b) ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE

	CODIGO	VALOR US\$	
		AÑO 2011	AÑO 2012
INGRESOS			
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	41	66.310,50	183.296,40
OTROS INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	4109	66.310,50	183.296,40
GANANCIA BRUTA	42	66.310,50	183.296,40
GASTOS	52	76.956,16	90.917,10
GASTOS ADMINISTRATIVOS	5202	64.407,41	32.451,03
SUELDOS, SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES	520201	10.896,71	7.699,31
APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL (incluido fondo de reserva)	520202	2.182,01	1.009,91
BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES	520203	5.430,45	3.140,22
HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATURALES	520205	1.100,00	
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	520208	11.091,74	3.728,20
ARRENDAMIENTO OPERATIVO	520209	2.479,32	1.181,54
COMISIONES	520210	6.466,67	1.071,43
TRANSPORTE	520215	-	1.879,99
GASTOS DE GESTIÓN	520216		8,76
AGUA, ENERGÍA, LUZ, Y TELECOMUNICACIONES	520218	2.203,88	2.143,65
IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	520220	22.556,63	10.588,02
DEPRECIACIONES:	520221	12.331,35	57.331,36
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	52022101	12.331,35	12.331,36
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	52022102		45.000,00
OTROS GASTOS	520228	156,00	70,00
GASTOS FINANCIEROS	5203	61,40	1.064,71
COMISIONES	520302	61,40	1.064,71
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA DE OPERACIONES CONTINUADAS	60	(10.645,66)	92.379,30
15% PARTICIPACION DE TRABAJADORES	61	-	13.856,90
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS	62	(10.645,66)	78.522,41
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	63	-	18.060,15
GANANCIA (PÉRDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS ANTES DEL IMPUESTO DIFERIDO	64	(10.645,66)	60.462,25
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO	82	(10.645,66)	60.462,25

Ver notas a los estados financieros

ESTADOS FINANCIEROS DE CATSAL S.A.

c) ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS SOCIOS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE

	Capital social	Reserva legal	Resultados Acumulados	Superavit por Reevaluación de Activo	Resultado del ejercicio	Total
Saldos a enero 1, 2012	800,00	800,00	91.883,01	738.669,92	(10.645,66)	821.507,27
Corrección de Errores			0,10	41.324,49		41.324,59
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales			(10.645,66)		10.645,66	0,00
Utilidad del año					60.462,25	60.462,25
Saldos a diciembre 31, 2012	800,00	800,00	81.237,45	779.994,41	60.462,25	923.294,11

CATSAL S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CORRESPONDIENTE AL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(En dólares Americanos)

1. INFORMACIÓN GENERAL

CATSAL S.A.: (En adelante "La empresa") Es una Empresa que legalmente fue constituida en el Ecuador como compañía denominada INMOBILIARIA CATSAL Cía. Ltda. según escritura del 17 de Enero de 2002, inscrita en el Registro Mercantil, Notaría trigésima del cantón Guayaquil con fecha 30 de 12 de marzo de 2002, con resolución No. 02-G-I J-001446.

A la empresa se le otorga ante el Notario Vigésimo Quinto del cantón Guayaquil bajo escritura pública el aumento de capital y transformación de la compañía de responsabilidad limitada INMOBILIARIA CATSAL Cía. Ltda. en una sociedad anónima con la denominación de INMOBILIARIA CATSAL S.A. Según escritura del 24 de mayo de 2005, inscrita en el registro mercantil del 24 de Junio de 2005, con resolución 05-G-IJ-0003909

OBJETO SOCIAL: La empresa se dedica a la Actividad de Arrendamiento de Bienes Inmuebles

DOMICILIO PRINCIPAL DE LA EMPRESA: Calle Colon 206 y Pichincha, edificio Colon Piso 1, Guayaquil - Ecuador

DOMICILIO FISCAL: En la ciudad de Guayaquil con RUC: 0992242000001

2. BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES

A continuación se describen las principales bases contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros PYMES.

2.1. Bases de Presentación

Los Estados Financieros de la empresa se han elaborado y preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para PYMES), adoptadas por la Superintendencia de Compañías.

La preparación de estos Estados Financieros conforme con las NIIF, exigen el uso de ciertas estimaciones contables. También exige a la Gerencia que ejerza su juicio en el proceso de aplicar políticas contables.

Los Estados Financieros se han elaborado de acuerdo con el enfoque del costo histórico, está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida entregada en el intercambio de los activos.



Los presentes estados financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la empresa y formulados:

- Por la Gerencia para conocimiento y aprobación de los señores Socios en Junta General
- Por primera vez de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES), adoptadas por la Superintendencia de Compañías, de manera obligatoria para entidades bajo su control.
- Teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de valoración de los activos de aplicación obligatoria.
- Principios, políticas contables y criterios de valoración, se resumen principios contables y criterios de valoración de los activos más significativos aplicados en la preparación de los Estados Financieros del ejercicio 2012.
- De forma que muestre la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo, que se han producido en la empresa en el ejercicio terminado en esa fecha.

Los estados financieros de la empresa, correspondientes al ejercicio 2011 fueron confeccionados de acuerdo a principios contables generalmente aceptados en Ecuador, Normas "NEC" y por lo tanto, no coinciden con los saldos del ejercicio 2012 que han sido incluidos en los presentes estados financieros, los cuales han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF para PYMES".

2.2. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF"

Pronunciamientos contables y regulatorios en Ecuador

Los Estados Financieros correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido los primeros elaborados de acuerdo a las Normas e interpretaciones, emitidas por el IASB, las cuales incluyen las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC). Las "Normas Internacionales de Información Financiera NIIF" adoptadas en el Ecuador según Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, publicada en Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año, Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del 2008, en la cual se establece el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 del 11 de octubre del 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566, en el cual se establece el Reglamento para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para PYMES.

La empresa califica como PYME, de acuerdo al reglamento:

- a. Monto de activos inferiores a 4 millones
- b. Ventas brutas de hasta 5 millones
- c. Tengan menos de 200 trabajadores



Sección 35 “Adopción por primera vez de las NIIF”: los primeros estados financieros que la empresa presente conforme a esta NIIF, son los primeros estados financieros anuales en los cuales la empresa hace una declaración explícita y sin reservas contenida en esos estados financieros, del cumplimiento con la NIIF.

La Gerencia de la empresa considera que la adopción de aquellas normas e interpretaciones, que le pudieran ser aplicables en períodos futuros, no tendrá un efecto material en los estados financieros de la empresa en el momento de su aplicación inicial.

La empresa adoptó las Normas NIIF para PYMES, el periodo de transición es el año 2011, y los primeros Estados Financieros con Normas NIIF son los terminados al 31 de diciembre del 2012.

2.3. Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en las cuentas anuales se presentan en dólares americanos, por ser la moneda del entorno económico principal en que la empresa opera.

2.4. Responsabilidad de la información

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad del Gerente, ratificadas posteriormente por la Junta de Socios.

2.5. Información referida al ejercicio 2011

Conforme a lo exigido por la Sección 35, la información contenida en el ejercicio 2011 se presenta, a efectos comparativos, con la información relativa al ejercicio 2012, este ejercicio fiscal se presentó bajo Normas NEC.

2.6. Periodo Contable

Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2012 y el Estado de Resultados. Estado de Cambios en el Patrimonio y los Flujos de Efectivo, por el periodo comprendido desde el 01 de enero al 31 de diciembre.

3 HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

3.1 APROBACION DE CUENTAS ANUALES

Estos estados financieros, han sido aprobados por la Gerencia General y posterior aprobación por la Junta General de Socios. Dichas cuentas anuales incluyen: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujo de Efectivo y Notas a los Estados Financieros, firmadas por el Gerente y Contador.



4 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La empresa al 31 de diciembre de 2012 mantiene registrado en libros el rubro de cuentas corrientes bancaria local por el valor de: \$ 143.737.60.

5. ACTIVOS FINANCIEROS

Incluyen:

- De Actividades ordinarias que no generen interés por un monto de **US\$ 2.424.37** por las ventas de actividades ordinarias que no generan intereses.

-
-

6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Incluyen resultados de:

CUENTA	VALOR	OBSERVACION
Crédito Tributarios a favor de la empresa (I.R.)	US\$ 27.569.40	Créditos del año -2010-2012
SUMAN	US\$ 9.175.10	

7. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	COD	2.012
INMUEBLES (EXCEPTO TERRENOS)	341 +	1.668.699,72
MUEBLES Y ENSERES	343 +	296,20
MAQUINARIA, EQUIPO E INSTALACIONES	344 +	5.626,92
EQUIPO DE COMPUTACIÓN Y SOFTWARE	345 +	1.157,00
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	350 (-)	-74.313,30
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	369 =	1.601.466,54

A los inmuebles se le aplico NIIF por un valor de **US\$ 779.994,41**, totalizando al año 2012 el monto de **US\$ 1.668.699.72**.

8. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES.

Al año 2012 la empresa mantiene el valor de **US\$ 590.80** por un depósito en garantía con la empresa eléctrica.

9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR, LOCAL

En este rubro se registra el valor de **US\$ 497.941.45**, por otros pasivos por cancelar de años anteriores.



10. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Incluye en este rubro al cierre de este ejercicio 2012 lo siguiente:

VALOR US\$	
Impuesto a la renta año 2012	US\$ 18.060.15
Participación de Trabajadores	13.856.90
TOTAL US \$	31.917.05

11. PROVISION

Incluye en este rubro al cierre de este ejercicio 2012 lo siguiente:

VALOR US\$	
Décimo Tercer Sueldo	US\$ 49,43
Décimo Cuarto Sueldo	530,00
Vacaciones	321,38
TOTAL US \$	900,81

12. PASIVOS NO CORRIENTES

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR - Local.- En este rubro se registra el valor de **US\$ 321.735.29** por otras obligaciones con terceros, por recaudar de años anteriores.

13. PATRIMONIO

12.1 CAPITAL.

El capital Social está constituido por 800 participaciones de US\$ 1.00 cada una, siendo sus Accionistas:

ACCIONISTAS	CEDULA	VALOR	PARTICIPACION
Matute Ortiz Edwin Rodrigo	0701820631001	US\$ 400.00	50%
Saltos Rizzo Catalina Silvia	0909497323001	US\$ 400.00	50%
TOTAL		US\$ 400.00	100%

12.2 RESERVAS.

La ley de compañía requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que esta como mínimo alcance el 50% del capital social, al cierre de este estado financiero se tiene un valor de **US\$ 400.00**.



12.3 OTROS RESULTADOS INTEGRALES

SUPERAVIT POR REVALUACION DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS,- A los inmuebles de la empresa se aplicó NIIF por revaluación afectando así al patrimonio por un valor de **US\$ 779.994,41**.

12.4 RESULTADOS ACUMULADOS

Los resultados registrados en el patrimonio de la empresa es el siguiente:

RESULTADOS	VALOR
Ganancias acumuladas de ejercicios anteriores	US\$ 81.637,45

12.4 RESULTADOS DEL EJERCICIO

La empresa genero una utilidad de \$ 92.379,30 del cual se calcula el 15% por participación de utilidades y el 23% del Impuesto a la renta teniendo lo siguiente:

	Cod	AÑO 2011	AÑO 2012
		VALOR US\$	
Ganancia (pérdida) antes de 15% a trabajadores e impuesto a la renta de operaciones continuadas	60	(10.645,66)	92.379,30
15% Participación de Trabajadores	61	-	13.856,90
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	62	(10.645,66)	78.522,41
Impuesto a la renta causado	63	-	18.060,15
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO	82	(10.645,66)	60.462,25

14. INGRESOS

- La empresa generó ingresos por alquiler en el año 2012 el valor de **US\$ 174.252,53**
- Por concepto de Otros Ingresos se registró, **US\$ 9.043,87**.

Totalizando en el Rubro de Otros ingresos de Actividades Ordinarias Cod. 4109 un saldo de **US\$ 183.296,40**

15. GASTOS

En el año 2012 la empresa Incluyen los siguientes gastos:

GASTOS	Cod	AÑO 2011	AÑO 2012
		VALOR US\$	
GASTOS	52	76.956,16	90.917,10
GASTOS ADMINISTRATIVOS	5202	64.407,41	32.451,03
SUELDOS, SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES	520201	10.896,71	7.699,31
APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL (incluido fondo de reserva)	520202	2.182,01	1.009,91
BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES	520203	5.430,45	3.140,22
HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATURALES	520205	1.100,00	
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	520208	11.091,74	3.728,20
ARRENDAMIENTO OPERATIVO	520209	2.479,32	1.181,54
COMISIONES	520210	6.466,67	1.071,43
TRANSPORTE	520215	-	1.879,99
GASTOS DE GESTIÓN	520216		8,76
AGUA, ENERGÍA, LUZ, Y TELECOMUNICACIONES	520218	2.203,88	2.143,65
IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	520220	22.556,63	10.588,02
DEPRECIACIONES:	520221	12.331,35	57.331,36
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	52022101	12.331,35	12.331,36
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	52022102		45.000,00
OTROS GASTOS	520228	156,00	70,00
GASTOS FINANCIEROS	5203	61,40	1.064,71
COMISIONES	520302	61,40	1.064,71


 Sr. Edwin Matute Ortiz
 Representante Legal