

CATSAL S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CORRESPONDIENTE AL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(En dólares Americanos)



ESTADOS FINANCIEROS DE CATSAL S.A.

a) ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

		año 2012	año 2013	año 2014	año 2015
ACTIVO	1	1.776.788,71	1.562.563,07	2.246.081,85	2.468.059,49
ACTIVO CORRIENTE	101	173.731,37	34.623,03	811.077,64	36.908,51
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	10101	143.737,80	9.276,25	31.374,66	0,00
ACTIVOS FINANCIEROS	10102	2.424,37	1.099,68	1.242,00	205,01
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	1010205	2.424,37	1.099,68	1.242,00	205,01
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	10104	-	-	750.148,97	87,93
OTROS ANTICIPOS ENTREGADOS	1010404	-	-	750.148,97	87,93
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	10105	27.569,40	24.147,20	28.311,91	35.835,57
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (I.	1010502	27.569,40	24.147,20	28.311,91	35.835,57
ACTIVO NO CORRIENTE	102	1.602.057,34	1.518.030,04	1.434.004,31	2.432.150,98
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	10201	1.601.468,54	1.517.439,24	78.967,82	72.194,55
EDIFICIOS	1020102	1.668.699,72	1.668.699,72	90.374,40	90.374,40
MUEBLES Y ENSERES	1020106	298,20	298,20	298,20	298,20
MAQUINARIA Y EQUIPO	1020108	5.626,92	5.626,92	5.626,92	5.626,92
EQUIPO DE COMPUTACIÓN	1020108	1.157,00	-	-	-
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA PROPIEDADES, PLAN	1020112	(74.313,30)	(157.183,60)	(19.329,90)	(24.102,97)
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	10202	-	-	-	1.081.838,00
TERRENOS	1020201	-	-	-	1.081.838,00
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	10207	590,80	590,80	1.357.036,69	1.278.120,43
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	1020706	590,80	590,80	1.357.036,69	1.278.120,43
		año 2012	año 2013	año 2014	año 2015
PASIVO	2	852.494,80	587.324,20	1.238.494,12	1.406.889,70
PASIVO CORRIENTE	201	530.759,31	298.449,20	842.819,12	1.109.814,70
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	20103	497.941,45	275.847,16	4.080,19	43.670,20
LOCALES	2010301	497.941,45	275.847,16	4.080,19	43.670,20
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	20104	-	-	-	8.542,89
LOCALES	2010401	-	-	-	8.542,89
PROVISIONES	20105	900,81	1.270,86	-	-
LOCALES	2010501	900,81	1.270,86	-	-
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	20107	31.917,05	21.331,18	22.487,60	41.402,38
CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA	2010701	-	-	879,56	-
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO	2010702	18.060,15	11.841,29	11.382,83	13.740,05
POR BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS	2010704	-	-	1.250,32	15.061,49
PARTICIPACIÓN TRABAJADORES POR PAGAR DEL EJ	2010705	13.856,90	9.489,89	8.975,09	12.600,84
ANTICIPOS DE CLIENTES	20206	-	-	124.147,08	-
PORCIÓN CORRIENTE DE PROVISIONES POR BENEFICIOS A	20112	-	-	880,47	2.355,16
JUBILACIÓN PATRONAL	2011201	-	-	576,44	1.599,12
OTROS BENEFICIOS A LARGO PLAZO PARA LOS EMP	2011202	-	-	84,03	757,04
OTROS PASIVOS CORRIENTES	20113	-	-	791.243,78	1.013.943,07
PASIVO NO CORRIENTE	202	321.736,29	288.875,00	295.875,00	295.875,00
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	20202	321.736,29	288.875,00	295.875,00	295.875,00
LOCALES	2020201	321.736,29	288.875,00	295.875,00	295.875,00
		año 2012	año 2013	año 2014	año 2015
PATRIMONIO NETO	3	923.294,11	965.228,87	1.004.705,12	1.082.369,79
CAPITAL	301	800,00	800,00	800,00	800,00
CAPITAL SUSCRITO o ASIGNADO	30101	800,00	800,00	800,00	800,00
RESERVAS	304	400,00	400,00	400,00	400,00
RESERVA LEGAL	30401	400,00	400,00	400,00	400,00
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	305	779.994,41	779.994,41	779.994,41	779.994,41
SUPERAVIT POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES, PL	30502	779.994,41	779.994,41	779.994,41	779.994,41
RESULTADOS ACUMULADOS	308	81.637,45	142.099,70	184.034,48	223.510,68
GANANCIAS ACUMULADAS	30801	81.637,45	142.099,70	184.034,48	223.510,68
RESULTADOS DEL EJERCICIO	307	60.462,25	41.934,76	39.478,23	57.664,70
GANANCIA NETA DEL PERIODO	30701	60.462,25	41.934,76	39.478,23	57.664,70

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

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	VENTAS NETAS LOCALES DE BIENES	GRAVADAS CON TARIFA 12% DE IVA	8001	+	0,00			
		GRAVADAS CON TARIFA 0% DE IVA O EXENTAS DE IVA	8003	+	0,00			
	PRESTACIONES LOCALES DE SERVICIOS	GRAVADAS CON TARIFA 12% DE IVA	8005	+	251.553,00			
	UTILIDAD EN VENTA DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO		8035	+	32.289,63			
OTROS INGRESOS	OTROS		8093	+	528,58			
TOTAL INGRESOS			8899	=	284.371,21			
COSTOS Y GASTOS								
GASTOS POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS				GASTO				
	SUELDOS, SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES QUE CONSTITUYEN MATERIA GRAVADA DEL IESS			7041	+	30.175,40		
	BENEFICIOS SOCIALES, INCENTIVOS Y OTROS REMUNERACIONES QUE NO CONSTITUYEN MATERIA GRAVADA DEL IESS			7044	+	21.279,96		
	APORTE A LA SEGURIDAD SOCIAL (INCLUYE FONDO DE RESERVA)			7047	+	6.179,87		
	JUBILACIÓN PATRONAL			7056	+	1.022,68		
	DESAHUCIO			7059	+	673,01		
	NO ACELERADA			7068	+	5.391,54		
	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO			7077	+	2.206,87		
	OTROS			7107	+	24.982,51		
	OTRAS AMORTIZACIONES			7110	+	53.933,75		
OTROS GASTOS	TRANSPORTE			7178	+	2.509,64		
	CONSUMO DE COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES			7179	+	0,00		
	GASTOS DE VIAJE			7182	+	168,30		
	GASTOS DE GESTIÓN			7188	+	69,18		
	ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS			7188	+	6.670,68		
	SUMINISTROS, HERRAMIENTAS, MATERIALES Y REPUESTOS			7191	+	111,52		
	PÉRDIDA EN LA ENAJENACIÓN DE DERECHOS REPRESENTATIVOS DE CAPITAL			7194	+			
	MANTENIMIENTO Y REPARACIONES			7197	+	4.113,36		
	MERMAS			7200	+			
	SEGUROS Y REASEGUROS (PRIMAS Y CESIONES)			7203	+	4.751,97		
	GASTOS INDIRECTOS ASIGNADOS DESDE EL EXTERIOR POR PARTES RELACIONADAS			7206	+			
	IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS			7209	+	12.648,85		
	OPERACIONES DE REGALÍAS, SERVICIOS TÉCNICOS, ADMINISTRATIVOS, DE CONSULTORÍA Y SIMILARES			NO RELACIONADAS	LOCAL	7230	+	18.595,44
	SERVICIOS PÚBLICOS					7242	+	4.688,73
GASTOS FINANCIEROS Y OTROS NO OPERACIONALES	GASTOS FINANCIEROS	COSTOS DE TRANSACCIÓN (COMISIONES BANCARIAS, HONORARIOS, TAXAS, ENTRAZ, OTROS)	NO RELACIONADAS	LOCAL	7289	+	192,37	
				DEL EXTERIOR	7272	+		
		INTERESES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	RELACIONADAS	LOCAL	7275	+		
				DEL EXTERIOR	7275	+		
			NO RELACIONADAS	LOCAL	7281	+		
TOTAL COSTOS								
TOTAL GASTOS						7882	=	200.365,63
TOTAL COSTOS Y GASTOS						7888	=	200.365,63
UTILIDAD DEL EJERCICIO						801	=	84.005,58

Ver notas a los estados financieros



ESTADOS FINANCIEROS DE CATSAL S.A.

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

CATSAL S.A.						
	Capital social	Reserva legal	Resultados Acumulados	Superavit por Reevaluación de Activo	Resultado del ejercicio	Total
Saldo a diciembre 31/2013	800,00	400,00	142.099,70	779.994,41	41.934,76	965.228,87
Corrección de Errores						0,00
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales Cod 990205			41.934,76		(41.934,76)	0,00
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio) Cod 990210					59.833,95	59.833,95
Otros cambios (Part de trabajadores) Cod. 990209					(8.975,09)	-8.975,09
Otros cambios (Impuesto a la Renta) Cod. 990209					(11.382,63)	-11.382,63
Saldo a diciembre 31/2014	800,00	400,00	184.034,46	779.994,41	39.476,23	1.004.705,10
Corrección de Errores						0,00
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales Cod 990205			39.476,23		(39.476,23)	0,00
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio) Cod 990210					84.005,58	84.005,58
Otros cambios (Part de trabajadores) Cod. 990209					(12.600,84)	-12.600,84
Otros cambios (Impuesto a la Renta) Cod. 990209					(13.740,05)	-13.740,05
Saldo a diciembre 31/2014	800,00	400,00	223.510,69	779.994,41	57.664,69	1.062.369,79
CATSAL S.A.						
	Capital social	Reserva legal	Resultados Acumulados	Superavit por Reevaluación de Activo	Resultado del ejercicio	Total
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00



CATSAL S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CORRESPONDIENTE AL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(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, Notaria trigésima del cantón Guayaquil con fecha 26 de marzo de 2002, con resolución No. 02-G-IJ-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 Accionistas en Junta General
- Se han realizado 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 2014.
- De forma que muestre la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre del 2014 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.

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 2014 han sido 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

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 y el departamento financiero realiza todas las transacciones en dólares americanos y por tanto no tiene exposición al riesgo cambiario.



2.4. Responsabilidad de la información

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

2.5. Periodo Contable

Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2015 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 Accionistas. 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.

3.2. ACTIVOS FINANCIEROS

Incluyen:

- De Actividades ordinarias que no generen interés por un monto de USD\$ 205.01 por las ventas de actividades ordinarias que no generan intereses.

3.3 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Incluyen resultados de:

CUENTA	VALOR	OBSERVACION
Crédito Tributarios a favor de la empresa (I.R.)	US\$ 35.613.52	Créditos del año -2013-2014-2015
Crédito Tributarios a favor de la empresa (I.R.)	US\$ 22.05	
SUMAN	US\$ 35.635.57	



3.4. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	COD		Año 2.015
INMUEBLES (EXCEPTO TERRENOS)	341	+	90.374.40
MUEBLES Y ENSERES	343	+	296,20
MAQUINARIA, EQUIPO E INSTALACIONES	344	+	5.626,92
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	350	(-)	-24.109.97
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	369	=	72.194.55

3.5. PROPIEDADES DE INVERSION:

	Saldo al 01/01/2015	Adiciones	Saldo al 31/12/2015
Terrenos	(1)	1,081,836	1,081,836
		1,081,836	1,081,836

- (1) Corresponde a la adquisición de lote denominado 38-A ubicado en la ciudad de Machala, en la Av. Circunvalación Norte hoy Edgar Córdova Mz. La Lucha Solar 38A 7, con un área de 3,606.12 metros cuadrados. Mediante Escritura Pública del 11 de abril de 2014, se constituyó hipoteca abierta sobre el bien inmueble, con prohibición de enajenar y gravar, para garantizar la deuda de la Compañía hacia los vendedores del mismo.

3.5. OTROS ACTIVOS INTANGIBLES

Al año 2015 la empresa mantiene el valor de **US\$ 590.80** por un depósito en garantía con la empresa eléctrica.

3.6 DERECHOS FIDUCIARIOS:

Corresponde al siguiente movimiento:

	Saldo al 01/01/2015	Adiciones	Saldo al 31/12/2015
Inmuebles	1,578,325	(1)	1,578,325
(-) Depreciación acumulada	221,879	78,916	300,795
	1,356,446	78,916	1,277,530

3.7. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR, LOCAL

En este rubro se registra el valor de **US\$ 43.570.20** a proveedores varios



3.8 OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

La empresa al 31 de diciembre de 2015 mantiene registrado en libros el rubro de cuentas corrientes bancaria local por el valor de: USD \$ 12.600.84, que corresponden al saldo mantenido en el Banco de Guayaquil

3.8 OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Incluye en este rubro al cierre de este ejercicio 2015 lo siguiente:

VALOR US	
Impuesto a la renta año 2015	US\$ 13.740.05
Participación de Trabajadores	12.600.84
TOTAL US \$	US\$ 26.340.89

3.9 PROVISION

Incluye en este rubro al cierre de este ejercicio 2015 lo siguiente:

VALOR US	
Décimo Tercer Sueldo	US\$ 348.86
Décimo Cuarto Sueldo	295.00
Vacaciones	1.095.76
TOTAL US \$	1.739.62

3.10 PASIVOS NO CORRIENTES

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR - Local.- En este rubro se registra el valor de **US\$ 67.93** por otras obligaciones con terceros a largo plazo.

3.11 PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS:

	Al 31 de diciembre de	
	2014	2015
Provisión para jubilación patronal	576.44	1.599.12
Provisión para bonificación por desahucio	84.03	754.04
TOTAL US\$	660.47	2.356.16

3.12 PATRIMONIO

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\$ 800.00	100%

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.

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 .

4 RESULTADOS ACUMULADOS

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

RESULTADOS	VALOR
Ganancias acumuladas de ejercicios anteriores	US\$ 223.510.68

5. RESULTADOS DEL EJERCICIO

La empresa genero una utilidad de \$ 84.005 del cual se calcula el 15% por participación de utilidades y el 22% del Impuesto a la renta teniendo lo siguiente:

	2015	2014
Utilidad del ejercicio	84,005	59,834
Menos: Participación de los trabajadores en las utilidades	12,601	8,975
Utilidad gravable	71,404	50,859
Más: Gastos no deducibles	1,696	880
Menos: Amortización de pérdidas tributarias	10,646	
Base imponible del Impuesto a la Renta	62,454	51,739
Impuesto a la renta causado	13,740	11,383
Menos: Retenciones en la fuente efectuadas en el período	18,684	16,006
Crédito tributario de años anteriores	16,929	12,306
Saldo a favor del Contribuyente	21,873	16,929

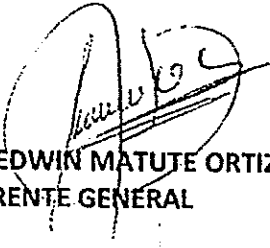


6. INGRESOS

En el Rubro de ingresos de Actividades Ordinarias Cod. 4109 el valor de **US\$ 284.371.21.**

7. GASTOS

La empresa en el año 2015 se generó gastos por **USD 200.365.63.**



SR EDWIN MATUTE ORTIZ
GERENTE GENERAL



Ing. Com. Romy Marcillo
CONTADORA

