

CATSAL S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CORRESPONDIENTE AL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(En dólares Americanos)



ESTADOS FINANCIEROS DE CATSAL S.A.

a) ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

		año 2014	año 2015	año 2016
ACTIVO	1	2.246.081,65	2.468.069,49	2.402.823,46
ACTIVO CORRIENTE	101	611.077,54	36.908,81	54.107,48
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	10101	31.374,86	0,00	7.019,40
ACTIVOS FINANCIEROS	10102	1.242,00	208,01	3.289,83
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	1010205	1.242,00	208,01	3.289,83
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	10104	750.148,97	67,93	24,99
OTROS ANTICIPOS ENTREGADOS	1010404	750.148,97	67,93	24,99
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	10108	28.511,91	36.635,57	43.773,24
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (L)	1010802	28.511,91	36.635,57	43.773,24
ACTIVO NO CORRIENTE	102	1.434.004,31	2.432.160,68	2.348.716,00
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	10201	78.887,62	72.184,66	67.675,83
EDIFICIOS	1020102	90.374,40	90.374,40	90.374,40
MUEBLES Y ENSERES	1020105	296,20	296,20	-
MAQUINARIA Y EQUIPO	1020108	5.626,92	5.626,92	-
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA PROPIEDADES, PLAN	1020112	(19.329,00)	(24.102,97)	(22.699,57)
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	10202	-	1.081.836,00	1.081.836,00
TERRENOS	1020201	-	1.081.836,00	1.081.836,00
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	10207	1.357.036,69	1.278.120,43	1.199.204,17
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	1020706	1.357.036,69	1.278.120,43	1.199.204,17
PASIVO	2	1.238.494,12	1.406.175,21	1.284.220,14
PASIVO CORRIENTE	201	942.619,12	1.110.300,21	888.345,14
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	20103	4.080,19	43.570,20	17.549,49
LOCALES	2010301	4.080,19	43.570,20	17.549,49
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	20104	-	8.542,80	-
LOCALES	2010401	-	8.542,80	-
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	20107	22.487,89	41.887,99	45.883,34
CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA	2010701	879,66	-	-
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO	2010702	11.382,83	14.226,96	17.167,64
POR BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS	2010704	1.260,32	15.061,49	16.356,99
PARTICIPACIÓN TRABAJADORES POR PAGAR DEL EJ	2010705	8.975,08	12.600,84	13.039,81
ANTICIPOS DE CLIENTES	20208	124.147,08	-	-
PORCIÓN CORRIENTE DE PROVISIONES POR BENEFICIOS A	20112	660,47	2.386,16	1.577,79
JUBILACION PATRONAL	2011201	676,44	1.599,12	1.387,84
OTROS BENEFICIOS A LARGO PLAZO PARA LOS EMP	2011202	84,03	787,04	219,95
OTROS PASIVOS CORRIENTES	20115	791.243,78	1.013.943,07	923.654,52
PASIVO NO CORRIENTE	202	295.875,00	295.875,00	295.875,00
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	20202	295.875,00	295.875,00	295.875,00
LOCALES	2020201	295.875,00	295.875,00	295.875,00
PATRIMONIO NETO	3	1.004.706,12	1.061.884,28	1.118.603,32
CAPITAL	301	800,00	800,00	800,00
CAPITAL SUSCRITO o ASIGNADO	30101	800,00	800,00	800,00
RESERVAS	304	400,00	400,00	400,00
RESERVA LEGAL	30401	400,00	400,00	400,00
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	306	779.894,41	779.894,41	779.894,41
SUPERAVIT POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES, PL	30602	779.894,41	779.894,41	779.894,41
RESULTADOS ACUMULADOS	306	184.034,48	223.610,68	280.889,86
GANANCIAS ACUMULADAS	30601	184.034,48	223.610,68	280.889,86
RESULTADOS DEL EJERCICIO	307	39.476,23	67.179,19	66.719,05
GANANCIA NETA DEL PERIODO	30701	39.476,23	67.179,19	66.719,05



ESTADOS FINANCIEROS DE CATSAL S.A.

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

CATSAL S.A.

COLON 206 Y PICHINCHA

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

	2014	2015	2016
4 INGRESOS	204.575,00	251.553,00	284.002,33
41 INGRESOS OPERACIONALES	204.575,00	251.553,00	284.002,33
4101 INGRESOS POR VENTAS	204.575,00	251.553,00	284.002,33
4102 DIVULCIONES Y DESCUENTOS			
5 COSTOS	0,00	0,00	0,00
5101 COSTO DE VENTAS DE MERCADERIA			
5102 DESCUENTOS EN COMPRAS			
(=) UTILIDAD BRUTA EN VENT.	204.575,00	251.553,00	284.002,33
(*) OTROS INGRESOS / VTA DE ACTIVO FIJO		32.018,21	1.783,07
6 (-) GASTOS	144.741,05	70,75% 200.365,63	79,65% 198.860,02
61 GASTOS OPERACIONALES	60.580,86	113.658,59	115.103,80
6101 SUELDOS Y BENEFICIOS SOCIALES	18.500,76	59.330,92	54.894,96
6102 GASTOS DE GESTION	16.060,74	34.448,71	35.470,60
6103 SERVICIOS PUBLICOS	3.515,97	5.911,81	7.500,20
6104 IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	21.794,44	12.648,85	16.938,04
6106 GASTOS DE VENTAS	708,95	1.318,30	300,00
6105 GASTOS POR DEPRECIACION EDIFICIO	84.025,73	86.514,67	83.434,99
63 GASTOS FINANCIEROS	134,46	192,37	321,23
6302 COMISIONES / INTERESES BANCARIA	134,46	192,37	321,23
RESULTADO	59.833,95	29,25% 84.005,58	33,39% 86.925,38
62010201 Gastos personales - Otros cios			
RESULTADO FINAL	59.833,95	29,25% 84.005,58	33,39% 86.925,38

Ver notas a los estados financieros



CATSAL S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CORRESPONDIENTE AL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(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 Cia. Ltda. según escritura del 17 de Enero de 2002, inscrita en el Registro Mercantil, Notaría trigésima del cantón Guayaquil con fecha 26 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 Cia. 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.
- La Administración ha supervisado el proceso de generación de información financiera de la Compañía.
- 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 2016.
- De forma que muestre la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre del 2016 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.
- Implementado y operado adecuados sistemas de contabilidad y control interno en procura de prevenir y detectar fraudes o errores. Entendemos que su examen como auditores, no tiene por objeto detectar posibles fraudes o errores. Manifestamos no tener conocimiento de fraudes o sospecha de irregularidades que pudieran tener efecto sobre los estados financieros de la Compañía en la fecha indicada.

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

Pronunciamientos contables y regulatorios en Ecuador

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales 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 (31 de diciembre de 2015). Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por las obligaciones por beneficios a empleados no corrientes, que son valorizadas en base a métodos actuariales, y las propiedades, que se miden a su valor revalorizado de acuerdo al Art. 1 de la Resolución No. SC.JCI.CPAIFRS.G.11.015 expedida por la Superintendencia de Compañías el 30 de diciembre de 2011. Los estados financieros se presentan en Dólares de Estados Unidos de América (USD).



La empresa califica como PYMES, 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 .

Modificaciones a la Norma Internacional de Información para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES)

El IASB ha realizado modificaciones limitadas a la NIIF para las PYMES, cada modificación individual solo afecta a unos pocos párrafos y en muchos casos solo a unas pocas palabras de la Norma, salvo por las siguientes:

- a) Permitir una opción para usar el modelo de revaluación para propiedades, planta y equipo en la Sección 17 Propiedades, Planta y Equipo.
- b) Alinear los requerimientos principales para reconocimiento y medición de impuesto diferidos con las NIC 12 Impuesto a las Ganancias; y
- c) Alinear los requerimientos principales para el reconocimiento y medición de activos para exploración y evaluación con la NIIF 6 Exploración y Evaluación de Recursos Minerales.
- d) Incorporar un requerimiento de presentación de las propiedades de inversión en el estado de situación financiera - Elimina el requerimiento de revelar de forma comparativa para la conciliación de las cifras de apertura y cierre de las acciones en circulación.
- e) Aclara que el importe único presentado por operaciones discontinuadas incluye cualquier deterioro de valor de la operaciones discontinuadas medido de acuerdo con la Sección 27 - Incorpora un requerimiento para que las entidades agrupen las partidas presentadas en otro resultado integral.
- f) Alinea la definición de "parte relacionada" con la NIC 24 Información a Revelar sobre Partes Relacionadas.

Se requiere que las entidades que informen utilizando la NIIF para PYMES apliquen las modificaciones a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Se permite su aplicación anticipada.

La administración de la Compañía estima que estas modificaciones no tendrán un impacto significativo sobre sus estados financieros.

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 y por disposiciones legales en que la empresa opera el área financiera-contable 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. Período Contable

Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2016 y el Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio y los Flujos de Efectivo, por el período comprendido desde el 01 de enero al 31 de diciembre.

2.6. Impuesto corriente:

El cargo por impuesto a la renta corriente se calculó 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.

La normativa tributaria vigente exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos. En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el anticipo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

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.

3.1. 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.

Al 31 de diciembre de 2016 Inmobiliaria Catsal S. A. registra **USD\$ 7.019.40**

3.2. ACTIVOS FINANCIEROS

Incluyen:

- De Actividades ordinarias que no generen interés por un monto de **USD\$ 3.289.83** 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\$ 43.096.15	Créditos del año -2015-2016
Crédito Tributarios a favor de la empresa (IVA.)	677.09	Créditos del año -2015-2016
SUMAN	US\$ 43.773.24	

3.4. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	COD	Año 2016
INMUEBLES (EXCEPTO TERRENOS)	341	+ 90.374,40
MUEBLES Y ENSERES	343	+ -
MAQUINARIA, EQUIPO E INSTALACIONES	344	+ -
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	350	(-) 22.698,60
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	389	= 67,676

3.5. PROPIEDADES DE INVERSION

Son los terrenos que las empresas poseen tienen por finalidad obtener rentas, plusvalías, o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de los negocios.

La empresa contabilizó inicialmente al costo, que comprende el precio de compra y todos los gastos directamente atribuibles a su adquisición, tales como gastos legales, representación, asesoría, impuestos a la transferencia de la propiedad, etc., tal como indica el párrafo 16.5. Posteriormente, se mide al valor razonable y los cambios se reconocen en los resultados del periodo, según establece el párrafo 16.7, pues no es necesario incurrir en esfuerzo o costo desmedido para estimar con fiabilidad dicho valor razonable.

Al 31 de Diciembre se registró en este rubro:

	Saldo al 01/01/2016	Adiciones	Saldo al 31/12/2016
Terrenos (1)	1,081,836	-	1,081,836
TOTAL USD	1,081,836	-	1,081,836

(1) Corresponde a 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.



3.6. OTROS ACTIVOS INTANGIBLES

Al año 2016 la empresa mantiene el valor de **US\$ 590.80** por un depósito en garantía con la empresa eléctrica.

3.7 DERECHOS FIDUCIARIOS

La Compañía registra los derechos contractuales derivados del Fideicomiso Afianza, del que es Constituyente y Beneficiario, a partir de los bienes inmuebles aportados al patrimonio autónomo de dicho Fideicomiso.

El método de depreciación utilizado es el de línea recta, con una vida útil estimada de 20 años, la depreciación de estos bienes se contabiliza, pues obtiene los recursos económicos provenientes de su arrendamiento a terceros y el gasto por depreciación se lo registra en los resultados del año.

Corresponde al siguiente movimiento:

	Saldo al 01/01/2016	Adiciones	Saldo al 31/12/2016
Edificios	1,578,325	(1)	1,578,325
	1,578,325		1,578,325
(-) Amortización acumulada	300,795	78,917	379,912
	<u>1,277,530</u>	<u>1,356,446</u>	<u>1,198,613</u>

(1) Incluye Bodegas en el Edificio parque California II valoradas por US\$900,000 que se encuentran con hipoteca abierta a favor del Banco de Guayaquil S.A., en garantía de las obligaciones presentes o futuras que tienen o tendrán los accionistas, Magicnegsa S.A. y la Compañía, a favor del referido banco. Los demás inmuebles no tienen ninguna prohibición o gravamen.

3.7. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR, LOCAL

En este rubro se registra el valor de **US\$ 15,806** a proveedores varios

3.8. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR CORRIENTES

En este rubro se registra el valor de **US\$ 923.654.52**. Corresponde a valores recibidos; no devengan intereses.

3.9 OTRAS PASIVOS CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS y OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

Incluye en este rubro al cierre de este ejercicio 2016 lo siguiente:



VALOR US\$	
Con la administración Tributaria	US\$ 1,743.36
Impuesto a la renta año 2016	17,167.54
Con el IESS	404.71
Participación de Trabajadores	13,038.81
Otros (1)	13,321.87
TOTAL US \$	US\$ 45,676.29

Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente.

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.

(1) Corresponden a actas de finiquito por pagar.

(2)

3.8 PROVISION

Incluye en este rubro al cierre de este ejercicio 2016 lo siguiente:

VALOR US\$	
Décimo Tercer Sueldo	US\$ 156.14
Décimo Cuarto Sueldo	600.00
Vacaciones	14.196.16
TOTAL US \$	14.952.30

3.9 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR - Local. - En este rubro se registra el valor de **US\$ 295,875** por otras obligaciones con terceros a largo plazo.

3.10 PROVISIONES POR BENEFICIOS A 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 periodo.



	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
Provisión para jubilación patronal	1,357.84	1,599.12
Provisión para bonificación por desahucio	219.95	757.04
TOTAL US\$	1577.79	2,356.16

3.11 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%
Salto 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\$ 337,408.90

5. RESULTADOS DEL EJERCICIO

La empresa genero una utilidad de \$ 86,925.38 del cual se calcula el 15% por participación de utilidades y el 22% del impuesto a la renta teniendo lo siguiente:



5.2. INGRESOS

Los ingresos se contabilizan en base al método de devengado, según lo establece la Sección 23 de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas – NIIF para PYMES, y se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir. Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de arrendamientos se reconocen en la medida que los servicios han sido prestados, independientemente del momento en que se produzca el cobro en efectivo o financiamiento derivado de ello.

En el Rubro de ingresos de Actividades Ordinarias Cod. 4109 el valor de US\$ 284,002.33 que se generó por ingresos de alquiler durante el año 2016.



Sr. Edwin Matute Ortiz
Representante Legal



Ing. Romy Marclillo
Contadora

