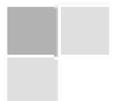


# **CATSAL S.A.**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

### **CORRESPONDIENTE AL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(En dólares Americanos)

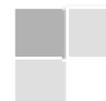


**ESTADOS FINANCIEROS DE CATSAL S.A.**

a) ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

<b>INMOBILIARIA CATSAL S.A.</b>			
<b>BALANCE GENERAL</b>			
	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019
<b>ACTIVO</b>	<b>2,449,109.13</b>	<b>2,902,033.49</b>	<b>3,133,565.23</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>183,828.17</b>	<b>478,659.82</b>	<b>497,139.66</b>
CAJA-BANCOS	6,593.42	12,890.15	2,324.21
CUENTAS X COBRAR CLIENTES	19,017.24	9,443.59	15,628.59
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	109,671.57	405,308.79	430,326.48
CREDITO TRIBUTARIO IVA	0.00	0.00	2,016.63
CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR SUJETO PASIVO	48,545.94	51,017.29	46,843.75
<b>PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>1,144,993.11</b>	<b>1,382,002.15</b>	<b>1,673,970.37</b>
INMUEBLES	90,374.40	340,374.40	651,957.90
MUEBLES Y EQUIPO DE OFICINA	0.00	0.00	0.00
INSTALACIONES	0.00	0.00	0.00
EQUIPOS DE COMPUTACION	0.00	0.00	0.00
TERRENO	1,081,836.00	1,081,836.00	1,081,836.00
(-) DEPRECIACION ACUMULADA ACTIVOS FIJOS	-27,217.29	-40,208.25	-59,823.53
<b>OTROS ACTIVOS</b>	<b>590.80</b>	<b>590.80</b>	<b>590.80</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>1,119,697.05</b>	<b>1,040,780.72</b>	<b>961,864.41</b>
Activo a Largo Plazo	1,119,697.05	1,040,780.72	961,864.41
Derechos Fiduciarios	1,119,697.05	1,040,780.72	961,864.41
<b>PASIVO</b>	<b>1,263,759.27</b>	<b>1,676,949.67</b>	<b>1,815,101.86</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>967,884.27</b>	<b>189,601.80</b>	<b>160,753.99</b>
CTAS Y DTOS POR PAGAR	6,439.94	16,799.45	50,212.53
IMP. A LA RENTA 25%	19,653.65	11,909.69	28,150.67
PARTICIPACION DE TRABAJADORES	15,247.09	9,113.59	21,446.51
OBLIGACIONES IEISS	0.00	0.00	0.00
OBLIGACIONES SRI	0.00	0.00	0.00
OBLIGACIONES BANCARIAS	0.00	100,866.93	8,710.67
Antic. Y Ctas por cobrar Clientes No relacionados	0.00	0.00	0.00
PROVISIONES	5,121.85	3,295.80	4,247.28
OTRAS POR PAGAR	921,421.74	47,616.34	47,986.34
<b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>	<b>295,875.00</b>	<b>1,487,347.87</b>	<b>1,654,347.87</b>
<b>PATRIMONIO</b>	<b>1,185,349.84</b>	<b>1,225,083.81</b>	<b>1,318,463.35</b>
<b>CAPITAL SOCIAL</b>	<b>800.00</b>	<b>800.00</b>	<b>800.00</b>
<b>RESERVAS</b>	<b>400.00</b>	<b>400.00</b>	<b>400.00</b>
<b>RESERVAS POR REVALUACION DE PROPIEDAD</b>	<b>779,994.41</b>	<b>779,994.41</b>	<b>779,994.41</b>
<b>RESULTADOS ACUMULADOS Y DEL EJERCICIO</b>	<b>404,155.43</b>	<b>443,889.40</b>	<b>537,268.94</b>
Resultado Año 2019			93,379.53
<b>ACTIVO = PASIVOS + PATRIMONIO</b>	<b>2,449,109.11</b>	<b>2,902,033.48</b>	<b>3,133,565.22</b>
	<b>AÑO 2017</b>	<b>AÑO 2018</b>	<b>AÑO 2019</b>

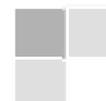
Ver notas a los estados financieros



## ESTADOS FINANCIEROS DE CATSAL S.A.

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

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL											
INGRESOS											
					TOTAL INGRESOS						
INGRESOS DE ACTIVIDADES PRESTACIONES LOCALES	GRAVADAS CON TARIFA 12% DE IVA	6005	+	304,500.00	358,070.00						
OTROS INGRESOS	OTROS	6093	+	1,384.07	447.42						
TOTAL INGRESOS					6999	=	305,884.07	358,517.42			
INGRESOS POR REEMBOLSO COMO INTERMEDIARIO (INFORMATIVO)					6141	=	6,031.41	13,289.25			
DIVIDENDOS DECLARADOS (DISTRIBUIDOS) A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE EN EL EJERCICIO FISCAL (INFORMATIVO)					6142	=					
COSTOS Y GASTOS											
					COSTO		GASTO				
COSTO DE VENTAS	(+/-) AJUSTES	7037	+/-	7038	+/-						
GASTOS POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	SUELDOS, SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES QUE CONSTITUYEN LA TIRIA GRAVADA DEL IESS	7040	+	7041	+	27,082.64	22,819.68				
	OTRAS REMUNERACIONES QUE NO APORTE A LA SEGURIDAD SOCIAL (INCLUYE FONDO DE RESERVA)	7043	+	7044	+	9,826.14	3,905.68				
	JUBILACIÓN PATRONAL	7046	+	7047	+	4,630.29	4,673.52				
	DE SAHUCIO	7055	+	7056	+	258.00	0.00				
	DEL COSTO HISTÓRICO DEL AJUSTE ACUMULADO DEL AJUSTE ACUMULADO	7058	+	7059	+	197.00	0.00				
GASTOS POR DEPRECIACIONES	NO ACELERADA	7067	+	7068	+	10,784.04	17,408.33				
	PROPIEDADES, PLANTAY EQUIPO	7076	+	7077	+	2,206.92	2,206.97				
GASTOS POR AMORTIZACIONES	OTROS	7106	+	7107	+	24,982.51	24,982.51				
	OTRAS AMORTIZACIONES	7109	+	7110	+	53,933.81	53,933.81				
PERDIDAS NETAS POR DETERIORO EN OTROS GASTOS	DE ACTIVOS FINANCIEROS (DE PROVISIONES PARA CRÉDITOS INCOBRABLES)			7113	+	9.73	0.00				
	TRANSPORTE			7176	+	12.00	0.00				
	CONSUMO DE COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES			7179	+	0.00	0.00				
	GASTOS DE VIAJE			7182	+	0.00	0.00				
	GASTOS DE GESTIÓN			7185	+	51.26	0.00				
	ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS			7188	+	7,277.65	5,782.31				
	SUMINISTROS, HERRAMIENTAS, MATERIALES Y REPUESTOS	7190	+	7191	+	1,389.00	75.00				
	MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	7196	+	7197	+	54,054.50	25,108.40				
	SEGUROS Y REASEGUROS (PRIMAS Y CESIONES)	7202	+	7203	+	5,384.46	8,794.97				
	IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	7208	+	7209	+	20,309.77	26,374.04				
GASTOS FINANCIEROS Y OTROS NO OPERACIONALES	OPERACIONES DE REGALÍAS	7229	+	7230	+	16,293.03	8,365.86				
	SERVICIOS PÚBLICOS	7241	+	7242	+	5,294.03	5,325.77				
	PÉRDIDAS POR SINIESTROS			7245	+						
	GASTOS FINANCIEROS	COSTOS DE TRANSACCIÓN (COMISIONES INTERESES CON INSTITUCIÓN)	NO RELACIONADAS	LOCAL DEL EXTERIOR	7269	+	283.11	252.37			
GASTOS FINANCIEROS	COSTOS DE TRANSACCIÓN (COMISIONES INTERESES CON INSTITUCIÓN)	NO RELACIONADAS	LOCAL	7272	+						
GASTOS FINANCIEROS	COSTOS DE TRANSACCIÓN (COMISIONES INTERESES CON INSTITUCIÓN)	NO RELACIONADAS	LOCAL	7281	+	866.93	5,531.50				
TOTAL COSTOS					7991	=					
TOTAL GASTOS					7992	=	245,126.81	215,540.72			
TOTAL COSTOS Y GASTOS					7999	=	245,126.81	215,540.72			
PAGO POR REEMBOLSO COMO INTERMEDIARIO (INFORMATIVO)					7903	=	6,020.77	13,287.58			
CONCILIACIÓN TRIBUTARIA											
UTILIDAD DEL EJERCICIO					801	=	60,757.26	142,976.70			



# CATSAL S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### CORRESPONDIENTE AL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(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 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 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

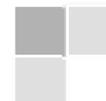
#### 2. BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES

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.

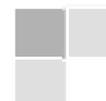
Los presentes estados financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la empresa y formulados:

- Por la Gerencia para conocimiento y aprobación de los señores Accionistas en Junta General.
- 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 2018.
- De forma que muestre la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre del 2018 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”**

### **Pronunciamentos contables y regulatorios en Ecuador**

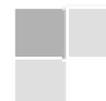
Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES) emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) vigentes a la fecha de los estados financieros adjuntos (31 de diciembre de 2018). 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.ICI.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).



Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera:

El 29 de diciembre de 2017, entró en vigor la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, cuyas reformas están vigentes para el ejercicio económico 2018. A continuación, algunos de los principales cambios:

- Son deducibles de impuesto a la renta los pagos efectivos que se realicen por concepto de Desahucio y Pensiones Jubilares Patronales, siempre que no correspondan a pagos de provisiones efectuadas en años anteriores, sin perjuicio de que se deba continuar realizando la provisión para el cumplimiento de tales obligaciones, y que constituye gasto no deducible del ejercicio en que se registra. Por esta provisión se reconocerá impuesto diferido, que puede ser utilizado cuando el contribuyente se desprenda de los recursos para cancelar la obligación por la que se realizó la provisión.
- La tarifa general de impuesto a la renta para sociedades o establecimientos permanentes en Ecuador, a partir del ejercicio fiscal 2018 será del 25%. No obstante, esta tarifa será del 28% en los siguientes casos:
  - Cuando la sociedad haya incumplido su deber de informar la composición societaria.
  - Si dentro de la cadena de propiedad de socios o accionistas, exista un titular residente en paraíso fiscal, y el beneficiario efectivo sea residente fiscal de Ecuador.
  - Cuando dentro de la composición societaria, del titular residente en paraíso fiscal sea igual o superior al 50%, se aplicará el 28% de impuesto a la renta.
  - Cuando dentro de la composición societaria, que corresponde al titular residente en paraíso fiscal es inferior al 50%, se aplicará el 28% de impuesto a la renta en proporción a su participación en el capital de la sociedad.
- Incremento del límite en la deducción adicional de gastos para las micro, pequeñas y medianas empresas, del 100% de los gastos de:
  - Capacitación para investigación, desarrollo e innovación tecnológica, sin que supere el 5% de los gastos de sueldos.
  - Mejoras en la productividad a través de estudios y análisis de mercado, implementación y diseño de procesos, diseño de empaques, software especializado, sin que supere el 5% de las Ventas.
  - Para los exportadores habituales y turismo receptivo, el beneficio será de hasta el 100% de los costos y gastos de promoción y publicidad.
- Las sociedades exportadoras habituales y las que se dediquen a la producción de bienes, que reinviertan sus utilidades en el país, pagarán la tarifa del 15% (menos 10 puntos porcentuales a la tarifa general). A efectos de obtener esta reducción en la tarifa, estas sociedades deberán efectuar el aumento de capital por las utilidades reinvertidas, realizando la inscripción de la respectiva escritura hasta el 31 de diciembre del año posterior a aquel en que se generaron las utilidades.
- Para la determinación de la base imponible de las sociedades consideradas microempresas, se deducirá US\$11,270 (1 fracción básica gravada con tarifa cero IR de personas naturales).
- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta de las sociedades, no se considerarán las cuentas por cobrar, a excepción de las cuentas por cobrar con relacionadas, los gastos por sueldos, décimo tercera,



décimo cuarta remuneración y aportes patronales al IESS, y, en el caso de los contribuyentes que mantengan activos revaluados, no considerarán el valor del revalúo efectuado.

- También se excluirán gastos incrementales por generación de nuevo empleo, y por la adquisición de nuevos activos productivos, que permitan generar un mayor nivel de producción.
- Las sociedades microempresas, sucesiones indivisas, personas naturales NO obligadas a llevar contabilidad, y las personas Obligadas a llevar Contabilidad, cuya mayor fuente de ingresos NO corresponda a actividad empresarial, calcularán el anticipo de la siguiente manera: El 50% del impuesto causado, menos las retenciones en fuente que le hayan sido efectuadas en el ejercicio.

El Reglamento a esta Ley se emitió mediante Decreto Ejecutivo No. 476 del 13 de agosto de 2018 y fue publicado en Registro Oficial No. 312 del 24 de agosto de 2018.

### *Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal:*

El 21 de agosto de 2018, se publicó la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal; las principales reformas están relacionadas con incentivos para atraer nuevas inversiones al país, que entrarán en vigencia en el año 2019 y son las siguientes:

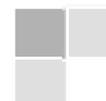
- Las nuevas inversiones productivas que se inicien en los sectores priorizados fuera y dentro de las áreas urbanas de Quito y Guayaquil gozarán de exoneración del impuesto a la Renta y sus anticipos por un período de 12 y 8 años, respectivamente. Esta exoneración aplicará solo para aquellas sociedades nuevas o existentes que generen empleo neto.
- Las nuevas inversiones que se realicen en sectores de industrias básicas: Petroquímica, Siderúrgica, Metalúrgica, Química Industrial, tendrán derecho a la exoneración de impuesto a la renta y su anticipo por 15 años. El plazo de exoneración se ampliará por 5 años más, en caso de que las inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.
- Las nuevas microempresas que iniciaron actividades a partir del 2018, gozarán de exoneración de impuesto a la renta durante 3 años a partir del primer año en que generen ingresos operacionales, siempre que generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus procesos productivos.
- Los administradores u operadores de Zonas ZEDE, están exonerados del pago de impuesto a la Renta y su anticipo, por los primeros 10 años contados a partir del primer año en que obtengan ingresos operacionales.

### **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. Periodo Contable

Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2019 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.

## 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.

### 3.2. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

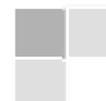
Constituyen fondos de inmediata disponibilidad de la Compañía. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, por lo que están sujetos 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 2019 Inmobiliaria Catsal S. A. registra **USD\$ 2.324.21**

### 3.3. ACTIVOS FINANCIEROS

Incluyen:

- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR COMERCIALES CORRIENTES. - De Actividades ordinarias que no generen interés por un monto de **USD\$ 15.628.59** por las ventas de actividades ordinarias que no generan intereses.
- OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CORRIENTES. - De actividades por anticipo a proveedores al final del periodo registra un monto de **USD\$ 430.326.48** donde se incluye los proveedores más relevantes:



Anticipo de Proveedores		Año 2019
Fideicomiso Inmobiliario Yoo Quito		4,418.56
Fideicomiso Shyris Dieciocho		63,740.28
Fideicomiso 100 Business Plaza		362,167.64
	TOTAL	<b>430.326.48</b>

### 3.3 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Incluyen resultados de:

CUENTA	VALOR	OBSERVACION
Crédito Tributarios a favor de la empresa (I.R.)	US\$ 46.843.75	Créditos del año -2019-2016
Crédito Tributarios a favor del Sujeto Pasivo (IVA)	US\$ 2.016.63	
<b>SUMAN</b>	<b>US\$ 48.860.38</b>	

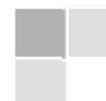
### 3.4. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	COD		Año 2019
INMUEBLES (EXCEPTO TERRENOS)	341	+	651.957.90
MUEBLES Y ENSERES	343	+	-
MAQUINARIA, EQUIPO E INSTALACIONES	344	+	-
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	350	(-)	59.823.53
<b>TOTAL, PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>369</b>	<b>=</b>	<b>592.134.37</b>

### 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., Posteriormente, se mide al valor razonable y los cambios se reconocen en los resultados del periodo, 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 01/01/2018	Adiciones	Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018
<b>Terrenos (1)</b>	<b>1,081,836</b>	-	<b>1,081,836</b>	<b>1,081,836</b>
<b>TOTAL, USD</b>	<b>1,081,836</b>	-	<b>1,081,836</b>	<b>1,081,836</b>

(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

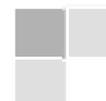
Al año 2019 la empresa mantiene el valor de **US\$ 590.80** por un depósito en garantía con la empresa eléctrica.

### 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.

Fecha de constitución:	:	<b>3 de junio de 2014</b>
Constituyentes/Beneficiarios	:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Constituyente - Beneficiario A: <b>Matute Ortiz Edwin Rodrigo y Catalina Saltos Rizzo</b></li> <li>• Constituyente - Beneficiario B: <b>Magicnegsa' S.A.</b></li> <li>• Constituyente - Beneficiario C: <b>Inmobiliaria Catsal S.A.</b></li> </ul>
Monto de los bienes aportados	:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bodegas US\$900,000</b></li> <li>• <b>Oficina US\$517,786</b></li> <li>• <b>Departamentos US\$160,539</b></li> </ul>
Objeto	:	<b>Que la Fiduciaria administre los bienes a ser aportados al patrimonio autónomo, y los que se aporten o adquieran en el futuro.</b>
Bienes inmuebles aportados y registrados	:	<b>10 bodegas en el Edificio Parque California II; oficina en Av. Colón, Guayaquil; 4 departamentos en Salinas, Santa Elena.</b>

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. Los valores registrados en Derechos Fiduciarios en Catsal S.A. al 31 de diciembre de 2019 son:

	<b>Saldo al 31/12/2018</b>	<b>Saldo al 31/12/2019</b>
Edificios	1,578,325	1,578,325
	1,578,325	1,578,325
(-) Amortización acumulada	537,546	616.460
	<u>1,040,7779</u>	<u>961.865</u>

### 3.7. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR, LOCAL

En este rubro se registra el valor de **US\$ 50.212.53** por obligaciones con proveedores varios

### 3.8. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR CORRIENTES

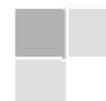
En este rubro se registra el valor de **US\$ 47.986.34**, que corresponde a valores recibidos; esta obligación no devenga intereses.

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

Incluye en este rubro de otros pasivos corrientes a empleados y obligaciones tributarias al corto plazo y al cierre de este ejercicio 2019 se declara lo siguiente:

	VALOR US\$
Impuesto a la renta año 2019	28.150.67
Beneficios Sociales corrientes	2.986.52
Participación de Trabajadores	21.446.51
<b>TOTAL, US \$</b>	<b>US\$ 52.583.70</b>

Beneficios sociales corrientes, que está considerada dentro del rubro de Pasivos Corrientes Por Beneficios a Los Empleados en el subgrupo de Otros Pasivos Corrientes Por Beneficios A Empleados se incluyen: Las vacaciones del personal se registran sobre la base devengada, El décimo tercer y el décimo cuarto sueldos se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación laboral vigente En este rubro al cierre de este ejercicio 2019 se registró lo siguiente:



	VALOR US\$
Décimo Tercer Sueldo	US\$ 158.47
Décimo Cuarto Sueldo	656.60
Vacaciones	2171.45
<b>TOTAL US \$</b>	<b>2.986.52</b>

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.

**3.8 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR - Local.-** En este rubro se registra el valor de **US\$ 1.654.347.87** por otras obligaciones con terceros a largo plazo.

### 3.9 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 2019 los resultados por provisión por jubilación patronal y bonificación por desahucio es de: **USD\$ 1.260.76**

### 3.10 PATRIMONIO

#### 1 CAPITAL.

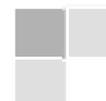
El capital Social está constituido por 800 participaciones de US\$ 1.00 cada una, siendo sus Accionistas:

ACCIONISTAS	CEDULA	VALOR	PARTICIPACION
Matute Ortiz Edwin Rodrigo	0701820631001	US\$ 400.00	50%
Salto Rizzo Catalina Silvia	0909497323001	US\$ 400.00	50%
<b>TOTAL</b>		<b>US\$ 800.00</b>	<b>100%</b>

#### 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**.

Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas futuras o para aumentar el capital



### 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\$ 443,889.41

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos.

### 5. RESULTADOS DEL EJERCICIO

La empresa genero una utilidad de \$ 142.976.70 del cual se calcula el 15% por participación de utilidades y el 22% del Impuesto a la renta,

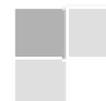
#### 5.1. INGRESOS

Los ingresos se contabilizan en base al método de devengado, según lo establece la Sección 23 de la Norma Internación 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 Estado de Resultado Integral en el Rubro de ingresos de Actividades Ordinarias, Prestaciones Locales De Servicios Gravadas Con Tarifa 12% De IVA con Código. 6005 se registra el valor de US\$ 358.070.00 por la generación de ingresos de alquiler que se dio durante el año 2019.

#### 5.2. GASTOS

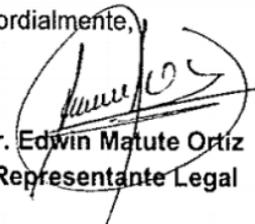
Se registran sobre la base del devengado y se registran cuando se conocen. En el año 2019 la empresa Incluyen los siguientes gastos:



## Gastos

			COSTO		GASTO	
COSTO DE VENTAS	(+ /-) AJUSTES		7037	+/	7038	+/-
	SUELDOS, SALARIOS Y DEMAS REMUNERACIONES QUE CONSTITUYEN MATERIA GRAVADA DEL IESS		7040	+	7041	+
	BENEFICIOS SOCIALES, PENSIONES Y OTRAS REMUNERACIONES QUE NO APORTAN A LA SEGURIDAD SOCIAL (INCLUYE FONDO DE RESERVA)		7043	+	7044	+
GASTOS POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	JUBILACIÓN PATRONAL		7046	+	7047	+
	DE SAHUICIO		7055	+	7056	+
	DEL COSTO HISTÓRICO DEL AJUSTE		7058	+	7059	+
GASTOS POR DEPRECIACIONES	NO ACELERADA		7067	+	7068	+
	ACUMULADO DEL AJUSTE		7076	+	7077	+
GASTOS POR AMORTIZACIONES	PROPIEDADES, PLANTAY EQUIPO		7106	+	7107	+
	OTROS		7109	+	7110	+
	OTRAS AMORTIZACIONES					
PERDIDAS NETAS POR DETERIORO EN	DE ACTIVOS FINANCIEROS (DE PROVISIONES PARACRÉDITOS INCOBRABLES)				7113	+
	TRANSPORTE				7176	+
	CONSUMO DE COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES				7179	+
	GASTOS DE VIAJE				7182	+
	GASTOS DE GESTIÓN				7185	+
	ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS				7188	+
	SUMINISTROS, HERRAMIENTAS, MATERIALES Y REPUESOS		7190	+	7191	+
	PERDIDA EN LA ENAJENACION DE DERECHOS REPRESENTATIVOS DE CAPITAL				7194	+
	MANTENIMIENTO Y REPARACIONES		7196	+	7197	+
OTROS GASTOS	SEGUROS Y REASEGUROS (PRIMAS Y CESIONES)		7202	+	7203	+
	IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS		7208	+	7209	+
	OPERACIONES DE REGALIAS	NO RELACIONADAS LOCAL	7229	+	7230	+
	SERVICIOS PÚBLICOS		7241	+	7242	+
	PÉRDIDAS POR SINIESTROS				7245	+
	GASTOS FINANCIEROS OTROS NO OPERACIONALES				7269	+
	COSTOS DE TRANSACCIÓN (COMISIONES INTERESES CON INSTITUCION)				7272	+
	NO RELACIONADAS LOCAL DEL EXTERIOR				7281	+
	NO RELACIONADAS LOCAL					
<b>TOTAL COSTOS</b>			7991	=		
<b>TOTAL GASTOS</b>			7992	=	245,126.81	215,540.72

Cordialmente,

  
Sr. Edwin Matute Ortiz  
Representante Legal

  
Ing. Romy Marcilio Vallejo  
Contadora