NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CORPORACION SINALVI CIA. LTDA.

Nota 1. – Entidad

El 30 de Junio del 2006, en la ciudad de Quito se constituyó la empresa CORPORACION SINALVI CIA. LTDA, según consta en la escritura de constitución de la compañía, el organismo natural de control es la Superintendencia de compañía organismo en el cual se encuentra registrada con el numero de expediente N.- 155288 el objetivo social de la compañía es prestar servicios INMOBILIARIOS, comercialización de lotizaciones de la ciudad de Quito, la empresa tiene una duración de 50 años desde su creación..

La compañía fue registrada con el numero 2881 En el registro mercantil del cantón quito con fecha 30 de agosto del 2011

Es una entidad autónoma, La empresa está domiciliada en la avenida Tarqui N.-15-44 y calle Emilio Estrada en el edificio Karina II en la oficina 6-4

Nota 2. – Principales políticas y prácticas contables

La Entidad lleva sus registros contables y prepara sus estados financieros de conformidad con las normas internacionales de información financiera contables establecidas por la Superintendencia de Compañías.

Las cifras incluidas en los Estados financieros adjuntos están expresados en dólares de los estados unidos de América .

Las principales políticas y prácticas contables de la Entidad son las siguientes:

Unidad monetaria

De acuerdo con disposiciones legales, la unidad monetaria utilizada por la Entidad es el dólar estadounidense.

Período contable

La Entidad tiene definido por estatutos efectuar un corte de sus cuentas, preparar y difundir estados financieros de propósito general una vez al año, cortado al 31 de diciembre de cada ano con el fin de que los mismos sean analizados, revisados y aprobados por la Junta General de Accionistas y directivos, para su psterior presentación a los organismos competentes de control

Efectivo y equivalentes de efectivo

Para propósitos del estado de flujos de efectivo, será tomado en cuenta todos los valores de efectivo existentes en la empresa, equivalentes a efectivo que pueden ubicados contablemente en la cuenta caja general o en bancos, además las inversiones de alta liquidez realizables en un plazo máximo de 90 días se consideran equivalentes de efectivo

Inversiones

Las disposiciones de la Superintendencia de compañías requieren que las inversiones se clasifiquen en negociables, hasta su vencimiento y disponibles para la venta, a su vez, las inversiones negociables y las inversiones disponibles para la venta se clasifican en valores o títulos de deuda y valores o títulos participativos, la empresa a la presente fecha no tiene inversiones representativas que puedan incidir en los resultados globales de sus estados financieros, son inversiones pequeñas que ayudan a sustentar la vigencia del negocio.

Inversiones negociables

Se clasifican como inversiones negociables todo valor o título y, en general, cualquier tipo de Inversión que ha sido adquirida con el propósito principal de obtener utilidades por las Fluctuaciones a corto plazo del precio.

Inversiones para mantener hasta el vencimiento

Se clasifican como inversiones para mantener hasta el vencimiento, los valores o títulos y, en General, cualquier tipo de inversión respecto de la cual la entidad tiene el propósito serio y la Capacidad legal, contractual, financiera y operativa de mantenerlas hasta el vencimiento de su plazo de maduración o redención.

El objetivo del negocio de la empresa es realizar inversiones en el largo plazo y propender a comercializar los mismos a crédito, con un proceso de recuperación de la inversiones en el mediano plazo.

Aplicara políticas de comercialización como es la negociación de la cartera de forma global o independiente.

Deudores

Comprenden principalmente el valor a cargo de terceros y a favor de la Entidad, por concepto de prestación de servicios. Por el momento la Entidad no considera necesario realizar provisiones sobre las cuentas por cobrar teniendo en cuenta

Propiedades Planta y equipo

Registra los activos tangibles adquiridos que se utilizan en forma permanente en e
desarrollo del giro del negocio y cuya vida útil excede de un año. Se contabilizan a
costo de adquisición, del cual forman parte los costos y gastos directos
indirectos causados hasta el momento en que el activo se encuentra e
condiciones de ser utilizado.
Las adiciones, mejoras y reparaciones extraordinarias que aumente
significativamente la vida útil de los activos, se registran como un incremento a
valor del bien, los desembolsos por mantenimiento y reparaciones que s
realicen para la conservación de estos activos, se llevan a gastos a medida que s
causan.
La depreciación se registra utilizando el método de línea recta, de acuerdo con e
número de años de vida útil estimada de los activos. Las tasas anuales d
depreciación para cada rubro de activo son:

Edificaciones 5 %
Mobiliario y Equipo de oficina 10 %
Equipo de computación y comunicaciones 33.33%
Maquinaria y equipo 10 %

Notas a los estados financieros

Impuesto sobre la renta

El gasto por impuesto de renta corriente se determina con base en estimacione
efectuadas de acuerdo con las normas determinadas por el Servicio de Renta
Internas. Y a las políticas de incentivos que emite la administración del gobiern
central para las empresas en general, en el caso de la empresa Sinalvi Cia, Ltda
Hemos procedido ha realizar los cálculos de ley para el pago del impuesto a l
renta, acogiéndonos a uno de los beneficios como es la amo4rtizacion de l
perdidas de anos anteriores en el valor del 25 % de la utilidad de la empresa.

Obligaciones laborales

Las obligaciones laborales se contabilizan mensualmente y se ajustan al final de

Pasivos estimados y provisiones

La Entidad contabilizará provisiones para cubrir posibles contingencias, siempre que el pago sea exigible o probable y que la provisión sea cuantificable, justificable y verificable.

Ingresos recibidos por anticipado

Cuando se genere recursos recibidos por este concepto, se percibirá los mismos registrando de forma individual por cliente, y se irán amortizando los mismos de acuerdo a como se produzca el avance de la negociación del pago de los lotes por los clientes, mucho dependerá de la constancia y disciplina del cliente en sus pagos para proceder a realizar los documentos legales pertinentes como son factura, escrituras y otros.

Reconocimiento de ingresos y gastos

La Entidad utiliza el sistema de causación, según el cual los ingresos y gastos se registran cuando se causan independientemente que se hayan cobrado o pagado en efectivo.

Estimados contables

La preparación de estados financieros de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador requiere que la gerencia haga algunas estimaciones y presunciones que afectan los montos reportados de activos, pasivos y los montos de ingresos y gastos reportados en el período.

Nota 3. – Efectivos y equivalentes en efectivo

Caja Bancos
$/ 7.724,78

Total caja 7.724,78

Total bancos
La cuenta recién se apertura en el banco Produbanco

La cuenta caja esta conformado por los fondos depositados por los clientes de la empresa y a su ves son depositados en la cuenta bancos que la empresa mantienen con el banco Produbanco, estas dos cuentas son las únicas que pueden recibir y entregar dinero por concepto de pagos a terceros

Los valores por cobrar de la empresa ascienden al valor de S/ 193.204.52 en lo que se incluye obligaciones con terceros de corto plazo

Nota 5. – PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

El saldo de propiedad planta y equipos neto al 31 de diciembre de 2012 comprende los siguientes rubros:

Muebles de oficina	$ 815,25
Equipo y software de computación	$ 3.083,00
Vehículos	$ 6.902,17
Depreciación:	$ 21.000,24
Total de propiedad planta y equipo	$ 10.800,79

Los activos fueron adquiridos y registrados al valor de su costo histórico, en el cual se incluye los gastos de instalación y otros gastos inherentes a su funcionamiento

El financiamiento para la adquisición de estos activos proviene del giro del negocio en general, activos que fueron adquiridos para que sirvan de medios de generación de ingresos para la empresa

Entidad no tiene ninguna restricción sobre los activos fijos.

Nota 6. – Otros activos

ACTIVOS DIFERIDOS

Por el valor de $ 2.000,00

El saldo a 31 de diciembre de 2012 corresponde a valores determinados en la constitución de la compañía ya que la misma es de reciente creación y los gastos se mantienen hasta que se tome las decisiones pertinentes en el futuro de la

Nota 7. – Cuentas y documentos por pagar corriente

Cuentas y documentos por pagar proveedores $ 73.565.91

Obligaciones Con empelados $ 7.083.05

Obligaciones con el Servicio de rentas internas $ 7.106.12

Nota 8. – Cuentas y documentos por pagar no corriente

El valor delas cuentas por pagar a terceros a largo plazo asciende al valor de $ 101.183.60, en el cual tienen amplia participación los socios de la compañía al prestar dineros para la liquidez de la empresa.

Nota 9. – Patrimonio

CAPITAL

Por el valor de $ 800,00

APORTE PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Por el valor de $ 29.200,00

Utilidad del periodo $ 33.031.15

Al 31 de diciembre del año 2012, los aportes de los accionistas a la empresa ascienden al valor de $ 800,00 como aporte directo para la capitalización de la compañía, realizados al momento de la creación de la empresa.

Existiendo una aportación mas para el funcionamiento de la compañía por parte de los socios por el valor de $ 29.200,00, la misma que se la ubico en el balance como una cuenta para futuras capitalizaciones de la compañía de acuerdo a los

La utilidad de la empresa para el presente ano es llamativa debido a que en los últimos 4 anos anteriores no se obtuvo utilidad, la utilidad se genera en base al incremento de los ingreso por comisiones de proyectos de lotizaciones que venían generando solamente egresos y no se tenia el rubro mencionado, dando una adecuada liquides a la empresa

Nota 10. – Ingresos operacionales

VENTA DE SERVICIOS

Por el valor de $ 250.857.02

El ingreso es proveniente del giro del negocio por sus ventas que tuvo la empresa en el año 2012 la empresa ya viene posicionada en el mercado por el lapso de 8 años y su presencia en el mercado genera ya una mejoría en sus ingresos de manera global, recibiendo comisiones de trabajos que se han venido desarrollando en los últimos años.

Nota 11. – Gastos operacionales

Gastos Operacionales

Por el valor de $ 203.636.70

Los gastos operacionales no representan mayor costo dentro del ámbito de los gastos que tiene la compañía en el año 2012,

Nota 12. – Contingencias y Riesgos

No se puede determinar a la fecha los riesgos y contingencias que pueda tener la compañía en el transcurso del tiempo de su funcionalidad debido a su corta existencia, razón por la cual se determinara en el futuro los riesgos que pueda tener con respecto a contingencias administrativas o financieras que se puedan presentar.

Salvo se presentaría una contingencia a la compañía debido a que la comercialización de sus productos no ingresar al mercado adecuadamente y se tenga que implementar políticas de mercadeo mas agresivas con la inyección de capital fresco para desenvolverse en sus actividades.

Nota 13. – Análisis de los componentes principales del Flujo de Efectivo.

En el presente año el flujo de efectivo de la compañía no representa mayor movimiento por su corta existencia y los movimientos económicos son reducidos en su magnitud, para realizar el flujo del efectivo utilizamos el método Directo.

OPERACIONAL

en la parte operativa no tenemos una fluidez de recursos por ingresos y gastos ya que los mismos son normales en cuanto a la magnitud del negocio producto sus ingresos provenientes de las ventas de servicios y comercialización de lotes del año y en cuanto a los gastos operativos son también normales ya que todo el ingreso proveniente de las ventas y prestamos de terceros se utilizo en remuneraciones y la adquisición de suministros elementales de la compañía.

INVERSION

En cuanto a la inversión de la compañía no se ha realizado mayores adquisiciones de activos fijos de inversión debido a la recuperación de la empresa en este año ya que en los años anteriores hubo pérdidas constantes.

FINANCIERO

Durante el presente año no se requirió de inversiones externas para la empresa ya que no fueron necesarias por la magnitud del negocio que recién empieza a funcionar.

Atentamente,

Mga. Carlos Caraguay Procel
CONTADOR