

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CORPORACION SINALVI CIA. LTDA.

Del año 2017

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 compañías organismo en el cual se encuentra registrada con el número 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 número 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

Actualmente la compañía se encuentra intervenida por la Superintendencia de Compañías y no se logra solucionar los inconvenientes presentados con la misma que son de carácter administrativo en cuanto la legalización de escrituras.

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.

Se cumple con las normas establecidas por la Superintendencia de Compañías y se realiza los esfuerzos necesarios para dar cumplimiento con las nuevas resoluciones emitidas por este organismo.

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

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

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 año con el fin de que los mismos sean analizados, revisados y aprobados por la Junta General de Accionistas y directivos, para su posterior 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 quedan 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, aquellas inversiones que tiene un plazo superior al mencionado son considerados como activos de menos liquidez y no constan dentro de la cuenta caja bancos.

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 mantenerlos 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 las inversiones en el mediano plazo.

No se toma como ventas a crédito porque no existe un documento que determine que las ventas fueron efectuadas a crédito ya que el momento que pagan recién se emite la factura correspondiente y por lo tanto no existe un documento que avale ante el SRI que las ventas son a crédito.

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 que la totalidad de la cartera es mínima.

Propiedades Planta y equipo

Registra los activos tangibles adquiridos que se utilizan en forma permanente en el desarrollo del giro del negocio y cuya vida útil excede de un año. Se contabilizan al costo de adquisición, del cual forman parte los costos y gastos directos e indirectos causados hasta el momento en que el activo se encuentra en condiciones de ser utilizado.

Las adiciones, mejoras y reparaciones extraordinarias que aumenten significativamente la vida útil de los activos, se registran como un incremento al valor del bien, los desembolsos por mantenimiento y reparaciones que se realicen para la conservación de estos activos, se llevan a gastos a medida que se causan.

La depreciación se registra utilizando el método de línea recta, de acuerdo con el número de años de vida útil estimada de los activos. Las tasas anuales de 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 %

Vehículos y otros 20 %

Impuesto sobre la renta

El gasto por impuesto de renta corriente se determina con base en estimaciones efectuadas de acuerdo con las normas determinadas por el Servicio de Rentas Internas. Y a las políticas de incentivos que emite la administración del gobierno central para las empresas en general, en el caso de la empresa Sinalvi Cía. Ltda Hemos procedido ha realizar los cálculos de ley para el pago del impuesto a la renta, acogiéndonos a uno de los beneficios como es la amortización de las pérdidas de años anteriores en el valor del 22 % de la utilidad de la empresa.

Obligaciones laborales

Las obligaciones laborales se contabilizan mensualmente y se ajustan al final de cada año con base a las disposiciones legales vigentes.se cancela todos los beneficios sociales a sus empleados y trabajadores como son el decimo tercer sueldo que se cancela en el mes de diciembre, el decimo cuarto sueldo que se cancela en el mes de agosto.

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 mismo 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.

Entendidos 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 periodo.

Nota 3. – Efectivos y equivalentes en efectivo

Caja Bancos \$/ 569.38

Total caja \$ 569.38

Total caja bancos

La empresa viene manejado sus recursos mediante la utilización de la cuenta corriente bancaria del Produbanco, Cooperativa de Ahorro y crédito Chibuleo realizando sus transacciones mediante estas dos entidades financieras.

La cuenta caja esta conformado por los fondos depositados por los clientes de la empresa y a su vez 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

Nota 4. – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Los valores por cobrar de la empresa ascienden al valor de S/ 387.386.90 en lo que se incluye obligaciones de terceros de corto plazo, y que en un 99% se refleja los anticipos entregados a los proveedores de los terrenos y que se cancelaran el momento que sean entregadas las escrituras a nuestros clientes. Por consiguientes esta cuenta está compuesta de los siguientes rubros:

Cuentas y documentos por cobrar no relacionados \$ 106.572.12

Otras cuentas por cobrar \$ 480.00

También se incluye valores pagados como anticipos a proveedores y contactos de futuras negociaciones de terrenos para lotizaciones.

Adema de ello se tiene como crédito tributario de IVA el valor de \$ 8.697.80 y como crédito tributario de impuesto a la renta el valor de \$ 7.697.51

Nota 5. – PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

El saldo de propiedad planta y equipo neto al 31 de diciembre de 2015 comprende los siguientes rubros:

Muebles de oficina	\$ 1.860,25
Equipo y software de computación	\$ 5.740,38
Vehículos	\$ 25.913,53
Depreciación:	\$ 26.355,44
Total de propiedad planta y equipo	\$ 666.006,81

En el presente año se cuenta con las escrituras de 3 de los terrenos de los proyectos vendidos debidamente notariada registradas legalmente y corresponden a los proyectos cuya denominación son:

Prados de la hacienda por el valor de \$ 126.905,40

Prados de la hacienda por el valor de \$ 240.143,85

Proyecto Monteverde. \$ 325.313,00

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

El valor que se menciona en las presentes notas corresponde a los valores de costo histórico determinándose el total de la depreciación acumulada, por lo tanto el valor de las cuentas son las determinadas en el presente informe.

Entidad no tiene ninguna restricción sobre los activos fijos.

Nota 6. – Otros activos

El saldo a 31 de diciembre de 2017 se amortizó los valores determinados en la constitución de la compañía.

Nota 7. – Cuentas y documentos por pagar corriente

El valor total de las cuentas por pagar corrientes está en el valor de \$ 287.453,54 distribuidos de la siguiente forma:

Cuentas y documentos por pagar proveedores, por el valor de \$ 101.029.40, de lo cual encontramos en obligaciones corrientes como son los empleados e instituciones estatales con son el SRI Y EL IESS por el valor de \$ 81.102.51
Con otras entidades o personas naturales tenemos el valor de \$ 105.321,63,

Nota 8. – Cuentas y documentos por pagar no corriente

El valor de las cuentas por pagar a terceros a largo plazo asciende al valor de \$ 529.195.93 que corresponde a obligaciones de carácter temporal y que constituye deudas que tiene la empresa para con los proveedores de los terrenos, estos valores se cerraran cuando se proceda a realizar la entrega de las escrituras de los terrenos a los socios que adquieren lotes de terreno

la división corresponde a los siguiente:

Cuentas u documentos por pagar locales \$ 37.773.94

Cuentas y documentos por pagar instituciones financieras \$ 491.421.99

Nota 9. – Patrimonio

CAPITAL

Por el valor de \$ 800,00

Reserva Legal \$ 431.12

Ganancia acumulada \$ 5.477.19

Al 31 de diciembre del año 2017, 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.

No hubo utilidad en la empresa para el presente año, el resultado no es favorable para los intereses de la empresa y los socios. La inoperancia de las utilidades se debe a que los proyectos que se encuentran bajo la responsabilidad de la compañía están en su fase de proceso de entrega de los mismos a sus beneficiarios

Nota 10. – Ingresos operacionales

VENTA DE BIENES Y SERVICIOS

Por el valor de \$ 151.012,16

El ingreso es proveniente del giro del negocio por sus ventas que tuvo la empresa en el año 2017 la empresa ya viene posicionada en el mercado por el lapso de 12 años y su presencia en el mercado genera ya una mejoría en sus ingresos de manera global, recibiendo El ingreso está definido en los siguientes rubros:

El valor de \$ 151.012,16, es proveniente de los valores que pagan los promitentes compradores de lotes en los diferentes proyectos que tiene la empresa y que se factura de forma normal.

Nota 11. – Gastos operacionales

Gastos Operacionales

Por el valor de \$ 151.012,16

Los gastos operacionales durante el año 2017 están compuestos en su mayor componente por el rubro de remuneraciones que asciende al valor de \$ 114.740.04 ya que representa un 76 % del total de gastos operacionales.

Los demás componentes de los gasto operacionales hacen relación a los diferentes costos administrativos que requieren la empresa para el normal funcionamiento de la misma.

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 trayectoria de 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 tengan aplicaciones de políticas

comercialización, pero a la presente fecha es difícil avizorar un problema de esta naturaleza ya que la mayoría de los proyectos se encuentran comercializados en un alto porcentaje y se cumplido con los requerimientos necesarios que exige la legislación actual.

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 flujo económico relativamente pequeño en este periodo los movimientos económicos son reducidos en su magnitud, para realizar el flujo de 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 productivo sus ingresos provenientes de las ventas de servicios y comercialización de lote 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 que son absolutamente necesarios y 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, se ha procedido a realizar las adquisiciones de equipos de escritorio que no influyen en el flujo de efectivo de manera directa.

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,


Mca. Carlos Caraguay Procel
CONTADOR