

**Dr. FLAVIO GUALOTUÑA A.**

AUDITOR EXTERNO SC - RNAE N° 0606  
DNC N° 0001

---

**“SOUTHERN ENTERPRISES &  
INVESTMENTS CO. S.A.”**

**INFORME DE AUDITORIA EXTERNA A LOS  
ESTADOS FINANCIEROS DEL AÑO 2009**

**“SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS  
CO. S.A.”**

**Indice del Contenido:**

- *Carta Dictamen*
- *Balance General*
- *Estado de Resultados*
- *Estado de Flujo de Efectivo*
- *Estado de Cambios en el Patrimonio*
- *Notas a Los Estados Financieros*

## DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

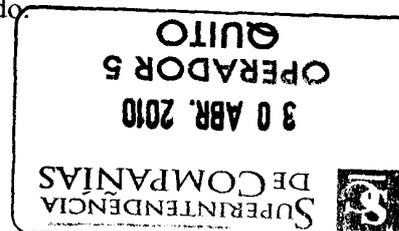
### **“A LA JUNTA DE ACCIONISTAS DE SOUTHER ENTERPRISES & INVESTMENTS CO. S.A.”**

1. Hemos auditado el Balance General de “Southern Enterprises & Investments CO. S.A.”, por el año terminado al 31 de Diciembre del 2009; y, los correspondientes Estados de Resultados del mismo período. La preparación de dichos estados financieros, son de responsabilidad de la Administración de la Compañía y la mía es la de emitir una opinión sobre los estados financieros con base a la auditoría realizada.
2. Efectuamos el examen de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Auditoría, tales normas requieren que el trabajo sea planificado y realizado, con el objetivo de lograr un razonable grado de seguridad de que los estados financieros están exentos de exposiciones erróneas o falsas de carácter significativo. También incluye un examen a base de pruebas de evidencias, que respaldan las cifras e información reveladas en los estados financieros de la Compañía.
3. La auditoría también comprende una evaluación de los principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador y de las estimaciones importantes hechas por la administración de la Compañía, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros.
4. En nuestra opinión los referidos estados financieros, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS CO. S.A.**., al 31 de diciembre del 2009, el resultado de sus operaciones, evolución del Patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

La compañía acogiéndose a disposición establecida por la Superintendencia de Compañías, en la resolución No 8.G.DSC. del 20 de noviembre del 2008 aplicará a partir del 1 de enero del 2011 las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” debiendo hasta marzo del 2010, elaborar un cronograma de implementación que contenga:

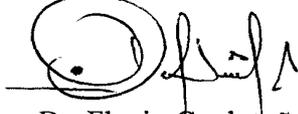
- a) Un plan de capacitación
- b) El respectivo plan de implementación
- c) La fecha del diagnóstico de los principales impactos en la empresa

La opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias de “SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS CO. S.A.”, correspondiente al año terminado al 31 de diciembre del 2009, requerida por disposición legal, se emitirá por separado.



Quito, 11 de Marzo del 2010

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Flavio Gualotuña', written over a circular stamp or seal.

Dr. Flavio Gualotuña  
CPA 21722 - AUDITOR EXTERNO SC-RNAE # 606

**"SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS CO. S.A."**

**Balance General**

**Año terminado al 31 de diciembre del 2009**

<b>ACTIVOS</b>	<b>NOTAS</b>		<b>1.849.328,04</b>	<b>1.917.328,04</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>151.036,51</b>	
<b>ACTIVO DISPONIBLE</b>	<b>2</b>			
Caja Chica		300,00		
Bancos		23.736,51		
Inversiones		127.000,00		
<b>ACTIVO EXIGIBLE</b>			<b>1.479.150,45</b>	
<b>CUENTAS POR COBRAR</b>	<b>3</b>			
Clientes Locales		6.792,61		
Provisión Cuentas Incobrables		-219,19		
Anticipos Proveedores		2.350,00		
Cuentas por Cobrar Accionistas		1.470.227,03		
<b>PAGOS ANTICIPADOS</b>			<b>219.141,08</b>	
<b>IMPUESTOS ANTICIPADOS</b>	<b>4</b>			
Retenciones en la fuente 2%		780,36		
Retenciones en la fuente 8%		160.167,23		
Retención 70% IVA		1.038,24		
Crédito Tributario IVA		247,83		
Anticipo Impuesto a la Renta		56.907,42		
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			<b>68.000,00</b>	
<b>ACTIVO FIJO</b>	<b>5</b>			
<b>NO DEPRECIABLE</b>			<b>68.000,00</b>	
Terrenos		68.000,00		
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>				<b>1.917.328,04</b>
<b>PASIVOS</b>			<b>499.297,29</b>	
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			<b>499.297,29</b>	
<b>PASIVO CORTO PLAZO</b>			<b>499.297,29</b>	
<b>PROVEEDORES</b>			<b>50,00</b>	
Anticipos	<b>6</b>	50,00		
<b>IMPUESTOS POR PAGAR</b>			<b>499.247,29</b>	
Retenciones 8% Honorarios		165,22		
Iva por Pagar Ventas		22.607,92		
Retenciones Iva 100%		247,83		
Impuesto a la Renta Por Pagar		476.226,32		
<b>PATRIMONIO</b>	<b>7</b>		<b>1.418.030,75</b>	
<b>CAPITAL SOCIAL</b>			<b>4.500,00</b>	
<b>CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO</b>			<b>3.000,00</b>	
Capital Accionistas		3.000,00		
<b>RESERVAS</b>			<b>1.500,00</b>	
Reserva Legal		1.500,00		
<b>RESULTADO DEL PERÍODO</b>			<b>1.413.530,75</b>	

Ing. Emilio Isaias Mohauad  
Representante Legal  
Seico S.A.

Andrade Angel W.  
RUC 1700072695001  
Contador

**Las notas que se adjuntan son parte  
Integral de los estados financieros**

**“SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS CO. S.A.”**

**Estado de Pérdidas y Ganancias**

**Del 1 de enero al 31 de diciembre del 2009**

	NOTAS		
<b>TOTAL DE INGRESOS</b>			<b>2.069.862,94</b>
INGRESOS			2.069.862,94
INGRESOS OPERACIONALES			2.069.862,94
INGRESOS POR ARRIENDOS			2.052.206,82
Arriendos		2.052.206,82	
OTROS INGRESOS			17.656,12
Intereses Financieros		17.656,12	
<b>TOTAL DE EGRESOS</b>			<b>180.105,87</b>
GASTOS			180.105,87
GASTOS DE ADMINISTRACION			180.105,87
Honorarios		43.006,95	
Hospedaje		59,36	
Atenciones		114,33	
Utiles de Oficina		50,00	
Materiales de Limpieza y Mantenimiento		1.083,97	
Electricidad		722,25	
Agua		2.616,29	
Asuntos Legales		1.118,17	
Servicios Transporte y Otros		15.153,39	
Impuesto Predial		97.675,25	
Impuesto 1.5 por Mil		1.713,03	
Gastos Bancarios		319,05	
Impuesto Salida de Divisas		15.144,19	
Iva que se carga al Gasto		155,16	
Otros Gastos		1.174,48	
<b>RESULTADOS DEL PERIODO</b>			<b>1.889.757,07</b>

UTILIDAD DEL EJERCICIO 2009	1.889.757,07
( + ) Gastos No Deducibles	15.148,20
Base imponible	1.904.905,27
(-) impto a la Renta AÑO 2009	476.226,32
<b>UTILIDAD A DISTRIBUIR ANTES DE RESERVAS</b>	<b>1.413.530,75</b>

Ing. Emilio Isaias Mohauad  
Representante Legal  
Seico S.A.

Andrade Angel W.  
RUC 1700072695001  
Contador

**Las notas que se adjuntan son parte  
Integral de los estados financieros**

**“SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS CO. S.A.”**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**Del 1 de enero al 31 de diciembre del 2009**

<b>Flujo de efectivo en actividades de operación:</b>	<b>Año actual</b>
Efectivo recibido de clientes	<b>1.738.270,37</b>
( - )Efectivo pagado por:	<b>(584.702,86)</b>
Costo de Ventas	180.155,87
Gastos Operativos	(782.514,85)
Ingresos y Gastos No Operativos	17.656,12
Impuesto a la Renta	-
<b>Efectivo generado en actividades de operación (a)</b>	<b>1.153.667,51</b>
<b>Flujo de efectivo en actividades de inversión:</b>	
Diferencia en Activos Fijos	-
Diferencia Otros Activos	-
<b>Efectivo generado en actividades de inversión (b)</b>	<b>-</b>
<b>Flujo de efectivo en actividades de financiamiento:</b>	
Diferencia Obligaciones Bancarias	(4.208,00)
Diferencia Cuentas y Documentos x Pagar	-
Diferencia Pasivo Largo Plazo	-
Diferencia Patrimonio	(1.137.523,00)
<b>Efectivo generado en actividades de financiamiento (c)</b>	<b>(1.141.731,00)</b>
<b>Variación de efectivo en el año (a+b+c)</b>	<b>11.836,51</b>
<b>Efectivo al inicio del año</b>	<b>139.200,00</b>
<b>Efectivo al 31 de diciembre del 2009</b>	<b>151.036,51</b>

**CONCILIACION FLUJO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:**

<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>1.413.530,75</b>
<b>Ajustes a Ingresos y Gastos que no representan efectivo</b>	<b>(259.963,24)</b>
Depreciación	-
Amortización	-
Diferencia Clientes	(4.131,42)
Diferencia en Cuentas por Cobrar	(309.805,03)
Provisiones	62.046,29
Gastos Acumulados	(8.123,08)
Diferencia en Proveedores	50,00
Diferencia en Inventarios	-
Diferencia en Impuesto a la Renta	-
<b>Efectivo generado en actividades de operación</b>	<b>1.153.667,51</b>

**“SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS CO. S.A.”**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**A1 31 de diciembre del 2009**

DESCRIPCION	CAPITAL	RESERVAS			RESULTADOS	TOTAL
	SOCIAL	LEGAL	FACUL	REVAL-PATRI	EJERCICIO	
<b>Saldos a diciembre 31, 2008</b>	<b>3.000,00</b>	<b>1.500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.137.523,00</b>	<b>1.142.023,00</b>
Pago de Impuestos						
Transferencias Dividendos Accionistas					-1.137.523,00	1.137.523,00
Transferencias a Reserva Facultativa						
Utilidad a Distribuir entre Accionistas					1.413.530,75	1.413.530,75
<b>Saldos a diciembre 31, 2009</b>	<b>3.000,00</b>	<b>1.500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.413.530,75</b>	<b>1.418.030,75</b>

Ing. Emilio Isaias Mohauad  
Representante Legal  
Seico S.A.

Andrade Angel W.  
RUC 1700072695001  
Contador

## **“SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS CO. S.A.”.**

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre del 2009, (Expresados en Dólares de U.S.A.).

### **(NOTA 1).- PRINCIPALES POLITICAS Y PRACTICAS ADMINISTRATIVAS Y CONTABLES**

#### **A) SITUACION LEGAL DE LA COMPAÑIA.**

##### **ANTECEDENTES**

Con fecha 18 de febrero del 2004 El Sr. Intendente de Compañías Dr. José Anibal Córdova Calderón mediante Resolución No 04.Q. I .J. 0680 CONSIDERANDO: que se han cumplido con los requerimientos exigidos en el artículo 415 de la Ley de Compañías, previo al establecimiento de la sucursal en el Ecuador de la Compañía extranjera “Southern Enterprises & Investments Co-S.A” de nacionalidad panameña.

##### **RESUELVE:**

**ARTICULO PRIMERO.- CALIFICAR** de suficientes los documentos otorgados en el exterior, y autorizar el establecimiento de la sucursal en el Ecuador a la compañía “Southern Enterprises & Investments Co-S.A” con arreglo a sus propios estatutos, en cuanto no se opongan a las leyes ecuatorianas: y, calificar de suficiente el Poder otorgado por la Junta de Directorio a favor del señor Emilio Isaias Mohauad, de nacionalidad ecuatoriana, quien actuará como Apoderado o Representante Legal.

**ARTICULO SEGUNDO.- DISPONER** a) Que el Notario Vigésimo Quinto del Distrito Metropolitano de Quito, tome nota del contenido de esta resolución.

b) Que el Registrador Mercantil del Distrito Metropolitano de Quito en cuyo distrito fija la compañía el domicilio de su sucursal, inscriba los documentos constantes en las protocolizaciones, la escritura y esta resolución; y.

c) Que dichos funcionarios sienten las razones respectivas.

**ARTICULO TERCERO.- DISPONER** que se publique, por una vez en uno de los periódicos de mayor circulación en el Distrito Metropolitano de Quito, el texto íntegro del poder y un extracto de los documentos constantes en las protocolizaciones y escrituras.

Con fecha 19 de marzo del 2004 queda inscrita la resolución arriba mencionada en el Registro Mercantil bajo el No 701 del Registro mercantil Tomo 135, siendo Registrador Mercantil del Cantón Quito el Dr. Raúl Gaybor Secaira.

#### **B) OBJETO SOCIAL**

La actividad autorizada: Inmobiliaria comprendiendo éste la construcción, arrendamiento compra venta de inmuebles.

**CAPITAL SOCIAL.-** USD \$ 3.000,00 de los Estados Unidos de Norteamérica.

Con fecha 12 de marzo del 2008 mediante escritura registrada en la Notaría Vigésima Quinta del Dr. Felipe Iturralde Dávalos, el Ing. Emilio Isaias Mohauad Representante Legal de “Southern Enterprises & Investments Co-S.A” confiere un PODER ESPECIAL a favor del Ing. Comercial Oscar Wilfrido Olmedo Cisneros portador de la cédula de identidad 170827402-0 a efectos de

que intervenga válida y eficazmente en los siguientes actos como apoderado de SEICO, ante el Servicio de Rentas Internas, Superintendencia de Compañías, para que realice todo tipo de trámites ante el Municipio de Quito, ante salas especializadas de la Corte Suprema de Justicia por recursos de casación, incluso informe sobre la resolución de cancelación de RUC en caso de ser necesario.

La máxima autoridad de la compañía es la Junta General de Accionistas, se encuentra administrada por el Presidente y el Gerente General quién es el representante legal, judicial y extrajudicialmente.

### **C) PRÁCTICAS CONTABLES BASE DE PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS**

Los Estados Financieros cortados al 31 de Diciembre del 2009, han sido preparados sobre la base del valor histórico original.

La normatividad contable sobre la que se estructuran dichos estados, está acorde con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados (PCGA) y demás normas y reglamentos vigentes.

#### **RECONOCIMIENTO DE INGRESOS Y GASTOS**

Los ingresos provenientes de las operaciones relacionadas con las actividades fundamentales de la Compañía, se constituyen principalmente por el rubro arriendos y se registran en base a la emisión de facturas, de igual manera se registran los gastos cuando la compañía incurre en ellos y recibe la factura del proveedor.

#### **ACTIVOS FIJOS**

Los Activos Fijos están registrados al costo de adquisición. Las depreciaciones de estos activos se calculan sobre valores originales y en función de la vida útil estimada de los respectivos activos fijos; los porcentajes de depreciación aplicados son los contemplados en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación.

Los gastos de mantenimiento y reparación de los activos fijos, dependiendo de su significación, se cargan a los resultados en el momento que se producen.

#### **IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES**

Conforme lo dispuesto en la Ley de Régimen Tributario Interno, el año fiscal, para efectos de la declaración del impuesto a la renta, abarca el período comprendido entre el 1 de Enero y el 31 de Diciembre de cada año, anualmente se prepara la Conciliación Tributaria, la misma que se presenta en las fechas determinadas por el Servicio de Rentas Internas.

#### **NOTA 2.- FONDOS DISPONIBLES**

Son valores efectivos de los cuales la compañía puede disponer sin restricción alguna, se encuentra integrada por las cuentas caja chica, Bancos, Inversiones, distribuidas como sigue a continuación.

1.1.1	ACTIVO DISPONIBLE		151.036,51
111.01	Caja Chica	300,00	
111.02	Banco Pacifico Cta Cte 521148-4	23.736,51	
111.03	Inversiones *	127.000,00	

\* Inversiones.- Corresponden a dineros invertidos en pólizas de acumulación del Banco del pacífico con vencimientos corrientes.

### **NOTA 3.- CUENTAS POR COBRAR**

La cuenta Cuentas por Cobrar se encuentra distribuida como sigue a continuación:

1.1.1	ACTIVO EXIGIBLE		1.479.150,45
1.1.1.04	Cientes Locales	6.792,61	
1.1.1.05	Provisión Cuentas Incobrables	-219,19	
1.1.1.06	Anticipos Proveedores *	2.350,00	
1.1.1.07	Cuentas Por Cobrar Accionistas **	1'470.227,03	

\* Anticipos a Proveedores.- Son valores entregados a Dr. Fabricio Correa \$ 2.000,00 e Ingeniero Remigio Crespo \$ 350,00

\*\* Cuentas Por Cobrar Accionistas.- En este rubro se hallan valores entregados en calidad de anticipo de dividendos, los mismos que serán liquidados y cruzados con las utilidades anuales a distribuirse entre accionistas.

### **NOTA 4.- IMPUESTOS ANTICIPADOS**

1.1.1	IMPUESTOS ANTICIPADOS		219.141,08
1.1.1.08	Retenciones en la fuente 2%	780,36	
1.1.1.09	Retenciones en la fuente 8%	160.167,23	
1.1.1.10	Retención 70% IVA	1.038,24	
1.1.1.11	Crédito Tributario IVA	247,83	
1.1.4.12	Anticipo Impuesto a la Renta	56.907,42	

Se halla conformado por retenciones efectuadas por terceros y que constituyen, crédito tributario en el caso de la cuenta 70% Iva. Las cuentas de Retenciones en la fuente son anticipos del impuesto a la renta anual de la compañía que se liquidan al momento de cancelar el impuesto a la Renta del año 2009 de Seico S.A.

### **NOTA 5.- ACTIVO FIJO**

Este grupo esta conformado por las siguientes cuentas:

1.1.2	ACTIVO FIJO NO DEPRECIABLE		68.000,00
1.1.2.01	Terrenos	68.000,00	

#### **Terrenos**

La cuenta terrenos se constituye en la piedra angular de los ingresos de la compañía, pues para su funcionamiento depende de los arriendos que generan las propiedades que posee, por lo tanto urge la contratación de peritos evaluadores que realicen un inventario global de las propiedades y que ratifiquen o actualicen su valor, sobre todo tomando en cuenta que mediante resolución No 06.Q.ICI.004 emitida por la Superintendencia de Compañías, publicada en registro oficial No 348 del 4 de septiembre del 2006, en el artículo 2 dispone que: “Las Normas de información financiera “NIIF” sean de aplicación obligatoria a partir de enero del 2009 para las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías.

Por decreto presidencial se extendió el plazo de implementación de las “NIIF” para el 1 de enero del 2010.

Resumiendo: las NIIFS tiene como objetivo la presentación de Estados Financieros y sus componentes a valor razonable de mercado.

### **RECOMENDACIÓN**

Gerencia dispondrá que se realice un inventario de Activos Fijos propiedad de la empresa, que se contrate un perito que avalúe el valor de los bienes a precio de mercado, ya que este informe permitirá al departamento contable registrar y sustentar la Cuenta Activos Fijos, en conformidad con lo que establecen las “NIIFS” y cuya implementación es obligatoria a partir de enero del 2010.

### **NOTA 6.- PASIVO A CORTO PLAZO**

Se encuentra constituido de la siguiente manera:

2.1.1	PASIVO CORTO PLAZO	50,00
2.1.1.19	Anticipos	50,00

Corresponde a valor depositado en la cuenta corriente el 25 de noviembre del 2009 pendiente por liquidar.

### **NOTA 7.- PATRIMONIO**

Se encuentra conformado de la siguiente manera:

3	CAPITAL SOCIAL	4.500,00
3.1.1.01	Capital Accionistas	3.000,00
3.1.2.01	Reserva Legal	1.500,00

El cuadro de accionistas está conformado de la siguiente manera:

<b>NOMBRE ACCIONISTAS</b>	<b>No ACCIONES</b>	<b>EQUIVALENTE EN \$</b>
EMILIO ISAIAS MOHAUAD	40%	1.200,00
SUSANA CORDOVEZ DE ISAIAS	40%	1.200,00
EMILIO ISAIAS CORDOVEZ	10%	300,00
ANGELA MARIA CORDOVEZ	10%	300,00
<b>SUMAN 4 ACCIONISTAS</b>	<b>100%</b>	<b>3.000,00</b>

**(NOTA 8).- EVENTOS SUBSECUENTES**

Hasta la fecha del presente informe (11 de Marzo del 2010), en opinión de la administración de “Southern Enterprises & Investments Co. S.A.” no se han producido, eventos o situaciones que pudiesen afectar significativamente la situación financiera de la Compañía.

