

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

**INFORME DE AUDITORIA EXTERNA A LOS
ESTADOS FINANCIEROS DEL AÑO 2010**



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

Indice del Contenido:

- *Carta Dictamen*
- *Balanza 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 SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS CO. S.A.”

1. He auditado el Balance General de “**SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS CO.S.A**”, por el año terminado al 31 de Diciembre del 2010; y, los correspondientes Estados de Resultados, de Evolución del Patrimonio de los accionistas y el estado de Flujo de Efectivo del mismo período, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.
2. La administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error, selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.
3. Mi responsabilidad es la expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en mi auditoría, que se efectuó de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, las cuales requiere que cumpla con requerimientos éticos, se planifique y se realice una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.
4. La auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión de auditoría.

5. En mi opinión, los Estados Financieros presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de “**SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS CO.S.A**”, al 31 de Diciembre del 2010 y los resultados de sus operaciones, la evolución en el patrimonio de sus accionistas y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa

fecha, de conformidad con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, y disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador.

La compañía acogiéndose a la 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 2012 las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" debiendo en el período de transición que corresponde al año 2011 elaborar y remitir a este ente de control un cronograma de implementación hasta el mes de marzo el mismo 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

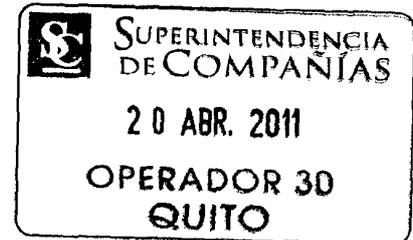
La opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias de "**SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS CO.S.A**", correspondiente al año terminado al 31 de diciembre del 2010, requerida por disposición legal, se emitirá por separado.

Quito, 18 de Abril de 2011

Atentamente,



Dr. Flavio Gualotuña
AUDITOR - EXTERNO
SC - RNAE N° 606





SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS

20 ABR. 2011

OPERADOR 30
QUITO

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

Balance General

Año terminado al 31 de diciembre del 2010

ACTIVOS	NOTAS			1.988.372,28
ACTIVO CORRIENTE			1.920.372,28	
ACTIVO DISPONIBLE	2		1.105.315,15	
Caja Chica		300,00		
Bancos		38.615,15		
Inversiones		1.066.400,00		
ACTIVO EXIGIBLE				
CUENTAS POR COBRAR	3		526.673,80	
Clientes Locales		1.867,50		
Provisión Cuentas Incobrables		-219,19		
Anticipos Proveedores		5.000,00		
Cuentas por Cobrar Accionistas		520.025,49		
PAGOS ANTICIPADOS				
IMPUESTOS ANTICIPADOS	4		288.383,33	
Retenciones en la fuente 2%		337,31		
Retenciones en la fuente 8%		168.498,73		
Retención 25% anticipo dividendos		98.895,41		
Retención 70% IVA		485,10		
Crédito Tributario IVA		1.018,62		
Anticipo Impuesto a la Renta		19.148,16		
ACTIVO NO CORRIENTE			68.000,00	
ACTIVO FIJO	5		68.000,00	
NO DEPRECIABLE				
Terrenos		68.000,00		
PASIVO Y PATRIMONIO				1.988.372,28
PASIVOS			516.030,84	
PASIVO CORRIENTE			516.030,84	
PASIVO CORTO PLAZO			516.030,84	
IMPUESTOS POR PAGAR	6		516.030,84	
Retenciones IVA por pagar		20.788,54		
Retenciones 1% Bienes		11,85		
Retenciones 10% Honorarios		730,35		
Retenciones Iva 100%		735,29		
Impuesto a la Renta por Pagar		489.714,81		
Otros Pasivos		4.050,00		
PATRIMONIO	7		1.472.341,44	
CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO			3.000,00	
Capital Accionistas		3.000,00		
RESERVAS			1.500,00	
Reserva Legal		1.500,00		
RESULTADO DEL PERÍODO			1.467.841,44	

SEICO

SOUTHERN ENTERPRISES &
INVESTMENTS CO. S.A.

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**

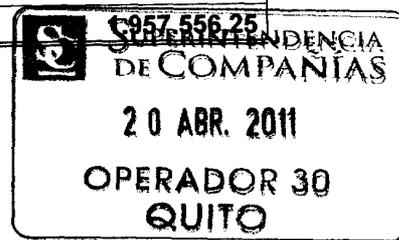
“SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS CO. S.A.”

Estado de Pérdidas y Ganancias

Del 1 de enero al 31 de diciembre del 2010

	NOTAS		
TOTAL DE INGRESOS			2.177.925,46
INGRESOS			2.177.925,46
INGRESOS OPERACIONALES			2.177.925,46
INGRESOS POR ARRIENDOS			2.128.222,01
Arriendos		2.128.222,01	
OTROS INGRESOS			49.703,45
Intereses Financieros		14.464,99	
Ingresos por reposiciones		35.238,46	
TOTAL DE EGRESOS			220.369,21
GASTOS			220.369,21
GASTOS DE ADMINISTRACION			220.369,21
Honorarios		42.973,01	
Hospedaje		2.228,60	
Útiles de Oficina		242,01	
Materiales de Limpieza y Mantenimiento		30.213,82	
Agua		20.199,84	
Asuntos Legales		123,68	
Varios servicios		20.202,97	
Contribuciones antes control		1.572,21	
Impuesto Predial		93.604,82	
Impuesto 1.5 por Mil		2.127,05	
Impuesto salida de divisas		5.570,00	
Gastos Bancarios		146,10	
IVA va al gasto		9,98	
Varios ajustes		2,14	
Varios servicios caja chica		1.152,98	
RESULTADOS DEL PERIODO			

UTILIDAD DEL EJERCICIO 2010	1.957.556,25
(+) Gastos No Deducibles	1.302,98
Base imponible	1.958.859,23
(-) Impto. a la Renta año 2010	489.714,81
UTILIDAD A DISTRIBUIR ANTES DE RESERVAS	1.467.841,44



SEICO

SOUTHERN ENTERPRISES &
INVESTMENTS CO S.A

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

Andrade Angel W.
Andrade Angel W.
RUC 1700072695001
Contador



SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS

20 ABR. 2011

OPERADOR 30 "SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS CO. S.A."
QUITO

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Del 1 de enero al 31 de diciembre del 2010

Flujo de efectivo en actividades de operación:	Año actual
Efectivo recibido de clientes	3.004.683,47
(-) Efectivo pagado por:	(640.924,08)
Costo de Ventas	180.055,87
Gastos Operativos	(838.636,07)
Ingresos y Gastos No Operativos	17.656,12
Impuesto a la Renta	-
Efectivo en actividades de operación (a)	2.363.759,39
Flujo de efectivo en actividades de inversión:	
Diferencia en Activos Fijos	-
Diferencia Otros Activos	-
Efectivo en actividades de inversión (b)	-
Flujo de efectivo en actividades de financiamiento:	
Diferencia Obligaciones Bancarias	-
Diferencia Cuentas y Documentos x Pagar	4.050,00
Diferencia Pasivo Largo Plazo	-
Diferencia Patrimonio	(1.413.530,75)
Efectivo en actividades de financiamiento (c)	(1.409.480,75)
Variación de efectivo en el año (a+b+c)	954.278,64
Efectivo al inicio del año	151.036,51
Efectivo al final del año	1.105.315,15

CONCILIACIÓN FLUJO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

UTILIDAD NETA	1.467.841,44
Ajustes a Ingresos y Gastos que no representan efectivo	895.917,95
Depreciación	-
Amortización	-
Diferencia Clientes	4.925,11
Diferencia en Cuentas por Cobrar	947.551,54
Provisiones	12.733,55
Gastos Acumulados	(69.242,25)
Diferencia en Proveedores	(50,00)
Diferencia en Inventarios	-
Diferencia en Impuesto a la Renta	-
EFFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	2.363.759,39

SEICO

SOUTHERN ENTERPRISES &
INVESTMENTS CO. S.A.

Ing. Emilio Isaias Mohaure

Representante Legal

Seico S.A.

Andrade Angel W.
Andrade Angel W.
RUC 1700072895001
Contador

"SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS CO. S.A."
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
A1 31 de diciembre del 2010

DESCRIPCION	CAPITAL	RESERVAS			RESULTADOS	TOTAL
	SOCIAL	LEGAL	FACUL	REVAL-PATRI	EJERCICIO	
Saldos a diciembre 31, 2009	3.000,00	1.500,00	0,00	0,00	1.413.530,75	1.418.030,75
Pago de Impuestos						
Transferencias Dividendos Accionistas					-1.413.530,75	-1.413.530,75
Transferencias a Reserva Facultativa						
Utilidad a Distribuir entre Accionistas					1.467.841,44	1.467.841,44
Saldos a diciembre 31, 2010	3.000,00	1.500,00	0,00	0,00	1.467.841,44	1.472.341,44

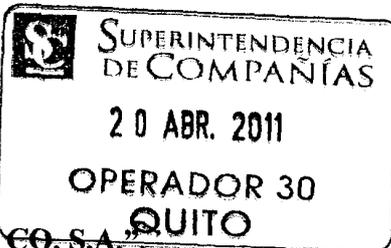
SEICO

SOUTHERN ENTERPRISES &
INVESTMENTS CO. S.A.


 Ing. Emilio Isaias Mohrared
 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 2010, (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 2010, 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.

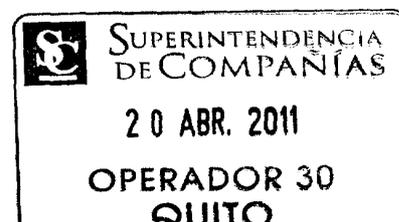
Los gastos de mantenimiento y reparación de los activos fijos, dependiendo de su significación, se cargan a los resultados en el momento que se producen.

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 periodo 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.

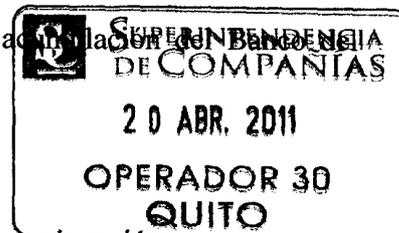
NOTA 2.- FONDOS DISPONIBLES

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		1.105.315,15
111.01	Caja Chica	300,00	
111.02	Banco Pacifico Cta Cte 521148-4	38.615,15	
111,03	Inversiones *	1.066.400,00	

* Inversiones.- Corresponden a dineros invertidos en pólizas de ahorro de la Superintendencia de Bancos y Cajas de Ahorro del Banco del Pacifico 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		526.673,80
1.1.1.04	Clientes Locales	1.867,50	
1.1.1.05	Provisión Cuentas Incobrables	-219,19	
1.1.1.06	Anticipos Proveedores *	5.000,00	
1.1.1.07	Cuentas Por Cobrar Accionistas **	520.025,49	

* Anticipos a Proveedores.- Son valores entregados a Arq. Alex Viteri \$ 5.000,00

** 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		288.383,33
1.1.1.08	Retenciones en la fuente 2%	337,31	
1.1.1.09	Retenciones en la fuente 8%	168.498,73	
1.1.1.13	Retención en la fuente 25% dividendos	98.895,41	
1.1.1.10	Retención 70% IVA	485,10	
1.1.1.11	Crédito Tributario IVA	1.018,62	
1.1.4.12	Anticipo Impuesto a la Renta	19.148,16	

Se halla conformado por retenciones efectuadas por terceros y que constituyen crédito tributario para la compañía, en el caso de la cuenta 70% Iva para liquidarse en la declaración mensual del Impuesto al Valor Agregado. Las cuentas de Retenciones en la fuente son anticipos del impuesto a la renta anual que constituyen crédito tributario de renta y que se liquidan al momento de cancelar el impuesto a la Renta del año 2010 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 tienen 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".

NOTA 6.- PASIVO A CORTO PLAZO

Se encuentra constituido de la siguiente manera:

2.1.1	PASIVO CORTO PLAZO		516.030,84
2.11.02	IVA en ventas por pagar	20.788,54	
2.11.03	Retención 1% bienes	11,85	
2.11.06	Retención 10% honorarios	730,35	
211.07	Retención 100% I.V.A	735,29	
211.08	Impuesto a la renta por pagar	489.714,81	
2.1.1.19	Otros pasivos *	4.050,00	

*Corresponde a valor depositado en la cuenta corriente el 25 de noviembre del 2009 pendiente por liquidar USD 50,00 y USD 4.000,00 corresponde a garantía por arrendamiento que se depositó en la cuenta corriente el 29 de diciembre del 2010.

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:

NOMBRE ACCIONISTAS	No ACCIONES	EQUIVALENTE EN \$
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
SUMAN 4 ACCIONISTAS	100%	3.000,00

(NOTA 8).- EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha del presente informe (18 de abril del 2011), 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.

