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

**INFORME DE AUDITORIA
EXTERNA POR EL PERIODO
1-Enero al 31 de Diciembre
2011**

**Auditor: Dr. Flavio Gualotuña
RNAE 000606**



"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 DIRECTIVA DE SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS
CO.S.A."

1.- He auditado los estados financieros clasificados que se adjuntan de la Empresa "SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS CO.S.A." que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2011 y los correspondientes estados de resultados integral, cambios en el patrimonio y flujos del efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas significativas y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros

2.- La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o a error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

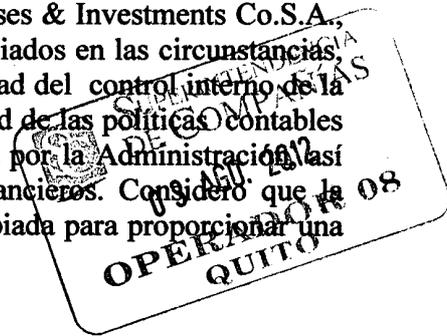
Responsabilidad del auditor

3.- Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros con base en mi auditoría, que se efectuó de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (NIAA). Dichas normas 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.- Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o a error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la empresa Southern Enterprises & Investments Co.S.A., para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la empresa. Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar 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.

OPINIÓN

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 2011, resultado integral de sus operaciones, cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Énfasis

6.- La Compañía **SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS CO.S.A.** en cumplimiento con lo establecido por la Superintendencia de compañías en Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de Noviembre del 2008, realizó la transacción de sus estados financieros de Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), con un período de transacción que corresponde del 1 de enero al 31 de diciembre del 2010 y aplicación total a partir de 1 de enero de 2011, en concordancia con lo estipulado en el artículo 1 de la citada resolución. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2011 adjuntos, son los primeros que **SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS CO.S.A.**, prepara aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) las cuales requieren que estos se presenten en forma comparativa. Los estados financieros preparados para el año 2010 sirvieron de base comparativa para los estados financieros que se presentan para el año 2011 de acuerdo a la NIIF 1. Consecuentemente, las cifras correspondientes al año 2010 comparativas presentadas en este informe difieren de las contenidas en los estados financieros aprobados por los accionistas para el mencionado año. Con fecha abril del 2011, emití mi informe como auditor independiente, sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2010, preparados de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad vigentes en dicho año, en el cual exprese una opinión sin salvedades.

7.- Mediante Resolución No. 06.Q.ICI003 del 21 de agosto de 2006 y No. ADM-08-199 del 3 de julio de 2008, emitidas por la superintendencia de Compañías, dispone adoptar las Normas Internacionales de Auditoria y Aseguramiento “NIAA” y su aplicación obligatoria a partir del 1 de enero de 2009.

Informes sobre otros requisitos legales y reguladores

8.- La opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias de “**SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS CO.S.A.**”, correspondiente al año terminado al 31 de diciembre del 2011, requerimiento establecido mediante resolución No. NAC-DGER 2006-0214 del Servicio de Rentas Internas, se emitirá por separado.

Quito, julio 18 del 2012

Atentamente,



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



"SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS CO.S.A."
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR EL PERÍODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
(EXPRESADO EN DÓLARES)

ACTIVO	NOTAS	2011	AÑO 2010	
			31-dic-10	01-ene-10
ACTIVOS CORRIENTES				
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	1	244.485,41	1.105.315,15	151.036,51
ACTIVOS FINANCIEROS	2	1.216.148,20	521.673,80	1.479.150,45
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	3	209.020,35	288.383,33	219.141,08
OTROS ACTIVOS CORRIENTES		33.200,00	5.000,00	
Total Activo Corriente		1.702.853,96	1.920.372,28	1.849.328,04
ACTIVO NO CORRIENTE				
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO		-	-	68.000,00
CONSTRUCCIONES EN CURSO	4	233.091,60	-	-
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	5	51.946.640,75	51.946.640,75	-
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	6	63.070,36	-	-
Total Activo no Corriente		52.242.802,71	51.946.640,75	68.000,00
TOTAL DE ACTIVO		53.945.656,67	53.867.013,03	1.917.328,04

Ing. Emilio Isaias
Representante Legal

Sr. Angel Andrade
Contador

"SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS CO. S.A."
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR EL PERÍODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
(EXPRESADO EN DÓLARES)

PASIVO	NOTAS			
<u>PASIVO CORRIENTE</u>				
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	7	92.322,11	-	-
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	8	489.120,46	511.980,84	499.297,29
OTROS PASIVOS CORRIENTES			4.050,00	
Total Pasivo Corriente		581.442,57	516.030,84	499.297,29
<u>PASIVO NO CORRIENTE</u>				
OTROS PASIVOS NO CORRIENTES	9	27.460,00		
Total Pasivo no Corriente		27.460,00	-	-
TOTAL DEL PASIVO		608.902,57	516.030,84	499.297,29
<u>PATRIMONIO NETO</u>				
CAPITAL	10	3.000,00	3.000,00	3.000,00
RESERVAS	11	1.500,00	1.500,00	1.500,00
RESULTADOS ACUMULADOS	12	51.878.640,75	51.878.640,75	-
RESULTADOS DEL EJERCICIO	13	1.453.613,35	1.467.841,44	1.413.530,75
TOTAL DEL PATRIMONIO		53.336.754,10	53.350.982,19	1.418.030,75
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		53.945.656,67	53.867.013,03	1.917.328,04

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

Ing. Emilio Isaias Mohauad
Representante Legal

Andrade Angel W.
Contador

"SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS CO.S.A."
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
POR EL PERÍODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
(EXPRESADO EN DÓLARES)

	2011	2010
INGRESOS		
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	2.448.768,34	2.128.222,01
PRESTACIÓN DE SERVICIOS	2.448.768,34	2.128.222,01
GANANCIA BRUTA	2.448.768,34	2.128.222,01
OTROS INGRESOS	61.485,34	49.703,45
INTERESES FINANCIEROS	55.104,41	14.464,99
OTRAS RENTAS	6.380,93	35.238,46
GASTOS	597.132,70	220.369,21
GASTOS ADMINISTRATIVOS	596.892,43	220.223,11
HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATURALES	103.093,37	42.973,01
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	298.052,11	30.213,82
GASTOS DE VIAJE	5.127,35	
AGUA, ENERGÍA, LUZ, Y TELECOMUNICACIONES	809,10	20.199,84
NOTARIOS Y REGISTRADORES	500,00	
IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	146.394,38	102.874,08
OTROS GASTOS	42.916,12	23.962,36
GASTOS FINANCIEROS	240,27	146,10
COMISIONES	240,27	146,10
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE P.T. E IMPUESTO A LA RENTA DE OPERACIONES CONTINUADAS	1.913.120,98	1.957.556,25
PARTICIPACIÓN TRABAJADORES	-	-
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS	1.913.120,98	1.957.556,25
IMPUESTO A LA RENTA	459.507,63	489.714,81
GANANCIA (PÉRDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS	1.453.613,35	1.467.841,44
GANANCIA (PÉRDIDA) DE OPERACIONES DISCONTINUADAS	-	-
GANANCIA (PÉRDIDA) NETA DEL PERIODO	1.453.613,35	1.467.841,44
OTRO RESULTADO INTEGRAL		
COMPONENTES DEL OTRO RESULTADO INTEGRAL	-	-
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO	<u>1.453.613,35</u>	<u>1.467.841,44</u>

Ing. Emilio Isaias Mohauad
Representante Legal

Sr. Angel Andrade
Contador

"SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS CO.S.A."
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Del 1ro de enero al 31 de diciembre

AÑO 2011

AÑO 2010

INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES EFECTIVO

-860.829,74

954.278,64

FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

879.763,66

2.363.759,39

Clases de cobros por actividades de operación

1.787.579,28

3.080.698,66

Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios

1.726.093,94

3.080.698,66

Otros cobros por actividades de operación

61.485,34

Clases de pagos por actividades de operación

-907.815,62

-667.235,82

Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios

-907.815,62

-667.235,82

FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

-296.161,96

-49.703,45

Otras entradas (salidas) de efectivo

-296.161,96

-49.703,45

FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN

-1.444.431,44

-1.409.480,75

Dividendos pagados

-1.467.841,44

-1.413.530,75

Intereses recibidos

-

Otras entradas (salidas) de efectivo

23.410,00

4.050,00

INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

-860.829,74

954.278,64

EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO

1.105.315,15

151.036,51

EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO

244.483,41

1.103.315,15

CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN

GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA

1.913.120,98

1.957.556,25

AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:

-310.682,92

-546.273,51

Ajustes por gastos en provisiones

69.461,73

12.733,55

Ajustes por gasto por impuesto a la renta

-459.507,63

-489.714,81

Otros ajustes por partidas distintas al efectivo

79.362,98

-69.292,25

CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:

-722.674,40

952.476,65

(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes

-11.368,32

4.925,11

(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar

-711.306,08

947.551,54

Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación

879.763,66

2.363.759,39

Ing. Emilio Isaias Mohauad
 Representante Legal

Sr. Angel Andrade
 Contador

"SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS CO.S.A."
ESTADOS DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO

FECHA INICIO PERIODO DE TRANSICION (DD-MM-AAAA)		31/01/2010							TOTAL PATRIMONIO
EN CIFRAS COMPLETAS US\$	CAPITAL SOCIAL	RESERVAS		RESULTADOS	RESULTADOS ACUMULADOS		RESULTADOS DEL EJERCICIO		
		RESERVA LEGAL	OTROS SUPERÁVIT POR REVALUACIÓN	GANANCIAS ACUMULADAS	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	RESULTADOS ACUMULADOS POR APLICACIÓN PRIMERA VEZ DE LAS NIIF	GANANCIA NETA DEL PERIODO	(-) PÉRDIDA NETA DEL PERIODO	
	301	30401	30504	30601	30602	30603	30701	30702	
SALDO INICIAL DEL PERIODO DE TRANSICION EN NEC	3.000,00	1.500,00					1.413.530,75		1.418.030,75
1 de Enero de 2010									
CORRECCIONES DE ERROR:									
DETALLE AJUSTES POR NIIF:									
SALDO INICIAL DEL PERIODO DE TRANSICIÓN EN NIIF	3.000,00	1.500,00					1.413.530,75		1.418.030,75

FECHA FIN DE PERIODO DE TRANSICION (DD-MM-AAAA)		31/12/2010							TOTAL PATRIMONIO
EN CIFRAS COMPLETAS US\$	CAPITAL SOCIAL	RESERVAS		RESULTADOS	RESULTADOS ACUMULADOS		RESULTADOS DEL EJERCICIO		
		RESERVA LEGAL	OTROS SUPERÁVIT POR REVALUACIÓN	GANANCIAS ACUMULADAS	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	RESULTADOS ACUMULADOS POR APLICACIÓN PRIMERA VEZ DE LAS NIIF	GANANCIA NETA DEL PERIODO	(-) PÉRDIDA NETA DEL PERIODO	
	301	30401	30504	30601	30602	30603	30701	30702	
SALDO AL FINAL DEL PERIODO DE TRANSICION EN NEC	3.000,00	1.500,00					1.467.841,44		1.472.341,44
31 de Diciembre del 2010									
CORRECCIONES DE ERROR:									
DETALLE AJUSTES POR NIIF:									
Revalorización de Propiedades de Inversión						51.878.640,75			51.878.640,75
SALDO AL FINAL DEL PERIODO DE TRANSICIÓN EN NIIF	3.000,00	1.500,00				51.878.640,75	1.467.841,44		53.350.982,19

FECHA FIN DE PERIODO DE EJECUCIÓN		31/12/2011							TOTAL PATRIMONIO
EN CIFRAS COMPLETAS US\$	CAPITAL SOCIAL	RESERVAS		RESULTADOS	RESULTADOS ACUMULADOS		RESULTADOS DEL EJERCICIO		
		RESERVA LEGAL	OTROS SUPERÁVIT POR REVALUACIÓN	GANANCIAS ACUMULADAS	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	RESULTADOS ACUMULADOS POR APLICACIÓN PRIMERA VEZ DE LAS NIIF	GANANCIA NETA DEL PERIODO	(-) PÉRDIDA NETA DEL PERIODO	
	301	30401	30504	30601	30602	30603	30701	30702	
SALDO AL FINAL DEL PERIODO	3.000,00	1.500,00				51.878.640,75	1.453.613,35		53.336.754,10
SALDO PERIODO INMEDIATO ANTERIOR	3.000,00	1.500,00				51.878.640,75	1.467.841,44		53.350.982,19
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO									
Dividendos							- 1.467.841,44		
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO (ganancia o pérdida del ejercicio)							1.453.613,35		

Ing. Emilio Isaías
Representante Legal

Sr. Angel Andrade
Contador

PRINCIPALES POLÍTICAS Y PRÁCTICAS ADMINISTRATIVAS Y CONTABLES

A) SITUACIÓN LEGAL DE LA COMPAÑÍA.

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.

OBJETO SOCIAL

La actividad autorizada: 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.

B) BASES DE PRESENTACIÓN

Los presentes estados financieros de Southern Enterprises & Investments Co.S.A., por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2011, fueron presentados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y constituyen los primeros estados financieros emitidos bajo esta normativa.

Estos estados financieros según las exigencias estatutarias se someten a la aprobación de la junta de directiva de la compañía.

C) RESPONSABILIDAD Y ESTIMACIONES DE LA ADMINISTRACIÓN

La información contenida en estos estados financieros finales es responsabilidad de la Administración de Southern Enterprises & Investments Co.S.A., que manifiesta y expresa que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de información Financiera (NIIF), emitidas por el Internacional Accounting Standards Board (IASB).

Las políticas de contabilidad que siguen las Compañías están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las cuales requieren que se efectúe ciertas estimaciones y se utilice ciertos supuestos, que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, la revelación de contingencias activas y pasivas a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos durante el período corriente.

D) NUEVAS NORMAS E INTERPRETACIONES EMITIDAS NO VIGENTES

La Compañía no ha aplicado las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son de aplicación efectiva y obligatoria.

La administración de la compañía estima que la Adopción de las Normas, Enmiendas e interpretaciones no aplicadas, no tendrán un impacto significativo en los Estados Financieros de SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS CO.S.A..

E) MONEDA FUNCIONAL.

Los estados financieros, son presentados en dólares, que es la moneda funcional y de presentación de Southern Enterprises & Investments Co.S.A..

F) ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS CO.S.A., en cumplimiento con lo establecido por la Superintendencia de Compañías en su resolución No. 08. G.DSC.010 del 20 de noviembre de 2008 y por tratarse de Sucursal de Compañía Extranjera ha realizado la transición de sus estados financieros de Normas Ecuatorianas de Contabilidad- NEC a Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF, con un período de transición que comprende desde el 1 de enero al 31 de diciembre de 2010 y aplicación total a partir del 1 de enero de 2011, en concordancia con lo estipulado en el Artículo primero de la citada resolución.

G) USO DE ESTIMACIONES Y JUICIOS

La preparación de estados financieros de acuerdo con lo previsto en las NIIF requiere que la administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pudieran diferir de tales estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en el cual las estimaciones son revisadas y en cualquier período futuro afectado.

POLÍTICAS CONTABLES DE PRIMERA ADOPCIÓN DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

La Compañía registra como propiedades de inversión los inmuebles que posee en virtud a lo contemplado por la NIC 40, y siempre que cumpla con los siguientes requisitos:

Los inmuebles se tienen para obtener plusvalías a largo plazo y no para venderlos en el corto plazo, dentro del curso ordinario de las actividades del negocio. (NIC 40, párrafo 8-a).

Inmuebles de propiedad de la Compañía y que se estén alquilado a través de uno o más arrendamientos operativos. (NIC 40, 8-c)

Inmuebles que están siendo construidos o mejorados para su uso futuro como propiedades de inversión. (NIC 40, 8-e)

Inmuebles desocupados y que se tiene para ser arrendado a través de uno o más arrendamientos operativos. (NIC 40, 8-d)

La Compañía ha tomado como política contable medir sus propiedades de inversión aplicando el modelo del costo. (NIC 40, 56).

De acuerdo a la resolución SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007, emitida por la Superintendencia de Compañías debo informar que la valoración que consta actualmente para el grupo las Propiedades en Inversión se encuentra razonable y sustentado con el avalúo efectuado por Diagrama Arquitectos S.A, quienes han empleado para el efecto los métodos Comparativos y de Potencial Desarrollo. El avalúo ha considerado también aspectos como la ubicación del inmueble, sus dimensiones, características topográficas, servicios con los que cuenta, su entorno entre otros.

Documento y cuentas por cobrar comerciales.

Los montos en libros de los deudores comerciales se presentan a su valor razonable, dado su vencimiento de corto plazo.

La Compañía realizó el análisis pormenorizado de cada uno de sus deudores basados en el estudio del posible retorno y recuperabilidad de los beneficios económicos de ese tipo de activos, llegando a la conclusión que la provisión de incobrabilidad registrada refleja razonablemente el no retorno e irrecuperabilidad del efectivo proveniente de la cartera mantenida a esa misma fecha.

Impuestos diferidos.

La Compañía procedió a cuantificar los efectos contables y tributarios por concepto de impuestos diferidos tanto por pagar y por cobrar, determinándose efectos a favor de la compañía que no eran de materialidad, circunstancia por la cual opto por no reconocerlos considerando el costo beneficio que su aplicación.

POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo equivalente corresponde a valores en caja, bancos e inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en montos conocidos de efectivo y sujetos a un riesgo poco significativo de cambio en su valor con vencimiento no superior a tres meses.

Para los propósitos del estado de flujo de efectivo, el efectivo y efectivo equivalente consiste de disponible y efectivo equivalente de acuerdo a lo definido anteriormente, neto de sobregiros bancarios pendientes.

Deudoras comerciales y cuentas por cobrar

Las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

Por la naturaleza de los servicios que presta la Compañía los arrendamientos operativos se devengan mensualmente razón por la cual los montos en libros de los deudores comerciales se presentan a valor razonable dado su vencimiento de corto plazo.

Vida útil de propiedades, planta y equipo y propiedades en inversión

La Compañía revisa la vida útil estimada de propiedades, planta y equipo al final de cada período.

Deterioro

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, plantas y equipo, propiedades en inversión, para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Durante el año 2011 SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS CO.S.A., no ha reconocido pérdidas por deterioro en los rubros de activos.

Clasificación de Saldos Corrientes y no Corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y, como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

Activos Financieros

La Compañía reconoce inicialmente los préstamos y partidas por cobrar en la fecha en que se originan. La Compañía tiene como activos financieros las partidas por cobrar.

Pasivos Financieros

Los pasivos financieros son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la cual la Compañía se hace parte de las disposiciones contractuales del documento. La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan.

La Compañía tiene los siguientes pasivos financieros: cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

Reconocimiento de Ingresos Ordinarios, Costos y Gastos

Ingresos Ordinarios

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Compañía y puedan ser confiablemente medidos.

Ingresos por prestación de servicios.- Los ingresos ordinarios asociados a la prestación de servicios se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance.

Los ingresos provenientes de las operaciones relacionadas con las actividades fundamentales de la Compañía, se constituyen en base a arrendamientos operativos.

Costos y Gastos

Los costos y gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

Ingresos Financieros

Los ingresos financieros están compuestos principalmente de ingresos por intereses originados por inversiones temporales, los cuales son reconocidos por el método de interés efectivo.

Impuesto a la Renta

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta corriente y diferida es reconocido en resultados excepto que se relacione con partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto de impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

No se reconoce impuesto a la renta diferido por las diferencias temporarias que surgen a favor de la Compañía, si estas a criterio de la Administración no son de materialidad significativa o si no afecta la utilidad o pérdida gravable.

CONCILIACIÓN DEL PATRIMONIO.

La conciliación del patrimonio de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) a las Normas Internacionales de Información Financiera, fue como sigue:

Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010

	31-dic-10	01-ene-10
Total del Patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	1.472.341,44	1.418.030,75
<u>AJUSTES POR LA CONVERSIÓN A NIIF:</u>		
ACTIVOS		
Reclasificación de P.P.E	(68.000)	0
Revalorización de Propiedades de Inversión	51.946.640,75	0
Efecto Neto por adopción de NIIF	51.878.640,75	0
Total Patrimonio de acuerdo a NIIF	53.350.982,12	1.418.030,75

CONCILIACIÓN DEL RESULTADO INTEGRAL POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010.

RESULTADO DE ACUERDO A P.C.G.A. Informado previamente	1.957.556,25
REGISTROS	(489.714,81)
Registro gasto Impuesto a la Renta 2010	489.714,81
RESULTADO INTEGRAL DE ACUERDO A NIIF	1.467.841,44

Mediante Acta de fecha, 30 de diciembre del 2011, se conoce y aprueba los Cambios en el Patrimonio de SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS CO.S.A., por efecto de ajustes de Aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, con afectación al final del período de transición de la Compañía.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(NOTA 1) Efectivo y equivalentes de efectivo

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

	Al 31-12-2011	Al 31-12-2010	Enero1,2010
Caja Chica	300,00	300,00	300,00
Bancos	144.185,41	38.615,15	23.736,51
Inversiones menores a 3 meses	100.000,00	1.066.400,00	127.000,00
SUMAN	244.485,41	1.105.315,15	151.036,51

(NOTA 2) Activos Financieros

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

	Al 31-12-2011	Al 31-12-2010	Enero1,2010
Clientes relacionados	13.235,82	1.867,50	9.142,62
Cuentas por cobrar relacionados	1.203.131,57	520.025,49	1.470.227,03
(-) Provisión Cuentas Incobrables	-219,19	-219,19	-219,19
SUMAN	1.216.148,20	521.673,80	1.479.150,45

(NOTA 3) Activos por Impuestos Corrientes

Este rubro se encuentra conformado de la siguiente forma:

	Al 31-12-2011	Al 31-12-2010	Enero1,2010
Crédito Tributario (IVA)	13.097,94	1.503,72	1.286,07
Crédito Tributario (Renta)	195.922,41	286.879,61	217.855,01
SUMAN	209.020,35	288.383,33	219.141,08

(NOTA 4) Construcciones en Curso

Corresponde a lo siguiente:

	Al 31-12-2011	Al 31-12-2010	Enero1,2010
Obras en Construcción	233.091,60	-	-
SUMAN	233.091,60	-	-

Se encuentra constituida por valores acumulados al cierre del periodo al 31/12/2011, correspondientes a la construcción del "Edificio Capri."

(NOTA 5) Propiedades de Inversión

Esta cuenta corresponde a:

	Al 31-12-2011	Al 31-12-2010	Enero1,2010
Inmuebles	51.946.640,75	51.946.640,75	
SUMAN	51.946.640,75	51.946.640,75	

Se encuentra integrada por propiedades que constituyen la piedra angular del negocio en razón que a través del arrendamiento operativo de estas se generan los ingresos que dan funcionamiento a la compañía. Cabe indicar que esta propiedades no se transferirán a corto plazo.

(NOTA 6) Otros Activos No Corrientes

Se encuentra constituida por:

	Al 31-12-2011	Al 31-12-2010	Enero1,2010
Garantías entregadas	63.070,36		
SUMAN	63.070,36		

Corresponde al valor entregado al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en concepto de Garantía de cumplimiento de construcción de acuerdo a Normas Municipales.

(NOTA 7) Cuentas y documentos por pagar

Un resumen de la cuenta Obligaciones, fue como sigue:

	Al 31-12-2011	Al 31-12-2010	Enero 1,2010
Locales	(92.322,11)		
Total Provisiones	(92.322,11)		

(NOTA 8) Otras Obligaciones Corrientes

Este rubro se encuentra conformado de la siguiente forma:

	Al 31-12-2011	Al 31-12-2010	Enero1,2010
Con la Administración Tributaria	(29.612,83)	(22.266,03)	(23.070,97)
Impuesto a la Renta por Pagar	(459.507,63)	(489.714,81)	(476.226,32)
SUMAN	(489.120,46)	(511.980,84)	(499.297,29)

(NOTA 9) Otros Pasivos Corrientes

Este rubro se encuentra conformado de la siguiente forma:

	Al 31-12-2011	Al 31-12-2010	Enero1,2010
Garantías recibidas	(27.460,00)		
SUMAN	(27.460,00)		

Corresponde a valores recibidos en concepto de Garantías por los arrendamientos operativos de propiedades.

(NOTA 10) Capital Social

El capital se encuentra pagado en un ciento por ciento y se integra de la siguiente manera:

NOMBRE ACCIONISTAS	%	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 11) Reservas

Este rubro se encuentra conformado de la siguiente forma:

	Al 31-12-2011	Al 31-12-2010	Enero1,2010
Reserva Legal	(1.500,00)	(1.500,00)	(1.500,00)
SUMAN	(1.500,00)	(1.500,00)	(1.500,00)

La ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

(NOTA 12) Resultados Acumulados

Se registra los ajustes de primera adopción de las NIIF, en lo concerniente a la cuenta de propiedades de inversión por un monto de 51.878.640,75.

El saldo acreedor de esta cuenta no puede distribuirse como dividendos en efectivo, tampoco cancelar la parte insoluta del capital suscrito, pudiendo ser objeto de capitalización en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del

último ejercicio económico concluido, si las hubiere, utilizado en absorber pérdidas o devuelto en caso de liquidación.

(NOTA 13) Resultados del Ejercicio

El saldo de esta cuenta al 31/12/2011 corresponde a USD 1.453.613,35 valor que se encuentra a disposición de los accionistas de la Compañía por corresponder a la Ganancia Neta generada del período.

Impuesto a las Ganancias

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta para el año 2011, se calcula en un 24% sobre las utilidades sujetas a distribución y el 14% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Para el cálculo del impuesto a la Renta correspondiente al año 2011, se realizó la siguiente conciliación tributaria.

UTILIDAD CONTABLE	1.913.120,98
15% PARTICIPACIÓN TRABAJADORES	0
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES	1.494,13
BASE IMPONIBLE	1.914.615,11
24% IMPUESTO A LA RENTA	459.507,63
Gasto por Impuesto a las Ganancias	459.507,63

ASPECTOS RELEVANTES

Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones

En el suplemento de Registro oficial No 351, del 29 de diciembre de 2010, se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI) el cual busca desarrollar las actividades productivas en el Ecuador y establece, reforma y deroga importantes cuerpos legales, con aplicación desde enero de 2011, entre las más importantes tenemos:

En el COPCI se estipula una reducción progresiva para todas las sociedades, de (un) punto anual en la tarifa del impuesto a la Renta, fijándose en 24% para el ejercicio fiscal 2011, 23% para el año 2012 y 22% para el año 2013 y siguientes ejercicios.

Establece la rebaja de 10 puntos del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura.

Las sociedades recién constituidas, las inversiones nuevas reconocidas de acuerdo al Código de la Producción, las personas naturales obligadas a llevar contabilidad y las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad, que iniciaren actividades, estarán sujetas al pago de este anticipo después del quinto año de operación efectiva.

Exonera del anticipo del impuesto a la renta durante los periodos fiscales en los que no reciban ingresos gravados, proyectos los proyectos productivos agrícolas de agroforestería y de silvicultura de especies forestales, con etapa de crecimiento superior a un año.

La fórmula del anticipo cambiará para comercializadoras y distribuidoras de combustible en el sector automotor, el coeficiente correspondiente al total de ingresos gravables a efecto de impuesto a la renta será reemplazado por el cero punto cuatro por ciento (0.4%) del total del margen de comercialización correspondiente.

Establece la deducción del 100% adicional a la depreciación y amortización que correspondan a la adquisición de maquinarias, equipos, equipos y tecnologías destinadas a la implementación de mecanismos de producción más limpia, a mecanismos de generación de energía de fuente renovable (solar, eólica o similares) o a la reducción del impacto ambiental de la actividad productiva, y a la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero, que no hayan sido requeridos por la autoridad ambiental competente.

Los pagos de intereses de créditos externos y líneas de crédito abierta por instituciones financieras del exterior, legalmente establecidas como tales; y que no se encuentren en paraísos fiscales son deducibles y no se sujetan a retención en la fuente.

Exonera del pago del Impuesto a la Renta los ingresos que obtengan los fideicomisos mercantiles siempre que no se realicen actividades empresariales u operen negocios en marcha.

Hasta el año 2013, no estarán sujetos a retención del Impuesto a la Renta, los pagos al exterior realizados por empresas públicas, por concepto de prestación de servicios necesarios, dentro de sectores estratégicos, para la ejecución de obras prioritarias.

Están exonerados del IR los intereses pagados por trabajadores por concepto de préstamos realizados por la sociedad empleadora para que el trabajador adquiera acciones o participaciones de dicha empleadora, mientras el empleado conserve la propiedad de las acciones.

Las sociedades que transfieran de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores, podrá diferir el pago de su impuesto a la renta y su anticipo, hasta por cinco ejercicios fiscales con el correspondiente pago de intereses, siempre que tales acciones se mantengan en propiedad de los trabajadores. Si se transfieren las acciones fuera de los límites mínimos, la sociedad deberá liquidar el Impuesto a la renta en el mes siguiente.

EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión del presente informe 18 de julio del 2012, en opinión de la Administración de "SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS CO.S.A." no se ha producido eventos o situaciones que pudiesen afectar en forma significativa la situación financiera de la empresa.