

---

“ SOUTHERN  
ENTERPRISES  
&  
INVESTMENTS  
CO. S.A ”

---

INFORME DE AUDITORIA  
EXTERNA POR EL PERIODO  
1-Enero al 31 de Diciembre  
2012

---

Audidores: Latinaudit Cía. Ltda.  
SC-RNAE 00849

---

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

**Indice del Contenido:**

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

**DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**  
**“AL APODERADO GENERAL DE LA SUCURSAL DE COMPAÑÍA**  
**EXTRANJERA SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS CO.S.A.”**

1.- Hemos 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 2012 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.- Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros con base en la auditoría que se efectuó de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (NIAA). Dichas normas requieren 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 de 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. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

## OPINIÓN

5.- En nuestra 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 2012, 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 transición de sus estados financieros de Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), con un período de transición que corresponde del 1 de enero al 31 de diciembre del 2010 y aplicación total a partir del 1 de enero de 2011.

Los estados financieros preparados para el año 2011, sirvieron de base comparativa para los estados financieros que se presentan para el año 2012 de acuerdo a la NIIF 1.

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 Auditoría 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 2012, requerimiento establecido mediante resolución No. NAC-DGER 2006-0214 del Servicio de Rentas Internas, se emitirá por separado.

Quito, mayo 15 del 2013

Atentamente,

**Latinaudit Latinoamericana de Auditores Cía. Ltda.**  
SC - RNAE N° 849

LATINAUDIT CIA. LTDA

Firma Autorizada

**Dr. Flavio Gualotuña A.**  
Representante Legal  
C.P.A. No. 21722

**"SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS CO.S.A."**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**POR EL PERÍODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
**(EXPRESADO EN DÓLARES)**

	NOTAS	2012	2011
<b>ACTIVO</b>			
<u><b>ACTIVOS CORRIENTES</b></u>			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	5	669.066,92	244.485,41
ACTIVOS FINANCIEROS	6	5.731,85	1.216.148,20
INVENTARIOS	7	997.983,75	
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	8	19.582,85	209.020,35
OTROS ACTIVOS CORRIENTES			33.200,00
<b>Total Activo Corriente</b>		<u><u>1.692.365,37</u></u>	<u><u>1.702.853,96</u></u>
<u><b>ACTIVO NO CORRIENTE</b></u>			
CONSTRUCCIONES EN CURSO			233.091,60
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	9	51.939.286,06	51.946.640,75
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	10	63.070,36	63.070,36
<b>Total Activo no Corriente</b>		<u><u>52.002.356,42</u></u>	<u><u>52.242.802,71</u></u>
<b>TOTAL DE ACTIVO</b>		<u><u>53.694.721,79</u></u>	<u><u>53.945.656,67</u></u>
<b>PASIVO</b>			
<u><b>PASIVO CORRIENTE</b></u>			
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	11	10.293,98	92.322,11
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	12	166.807,58	489.120,46
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS	13	4.079,57	
<b>Total Pasivo Corriente</b>		<u><u>181.181,13</u></u>	<u><u>581.442,57</u></u>
<u><b>PASIVO NO CORRIENTE</b></u>			
OTROS PASIVOS NO CORRIENTES	14	57.432,16	27.460,00
<b>Total Pasivo no Corriente</b>		<u><u>57.432,16</u></u>	<u><u>27.460,00</u></u>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>		<u><u>238.613,29</u></u>	<u><u>608.902,57</u></u>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
CAPITAL	15	3.000,00	3.000,00
RESERVAS	16	1.500,00	1.500,00
RESULTADOS ACUMULADOS	17	51.878.640,75	51.878.640,75
RESULTADOS DEL EJERCICIO	18	1.572.967,75	1.453.613,35
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>		<u><u>53.456.108,50</u></u>	<u><u>53.336.754,10</u></u>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<u><u>53.694.721,79</u></u>	<u><u>53.945.656,67</u></u>

*Las notas que se adjuntan son parte integrante de los Estados Financieros*

**Emilio Isaías**  
**Representante Legal**

**Ángel Andrade**  
**Contador**

**" SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS CO.S.A "**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL**  
**POR EL PERÍODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
**(EXPRESADO EN DÓLARES)**

	NOTAS	AÑO 2012	AÑO 2011
<b>INGRESOS</b>			
<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>		2.928.375,50	2.448.768,34
PRESTACION DE SERVICIOS	19	2.928.375,50	2.448.768,34
<b>COSTO DE VENTAS Y PRODUCCIÓN</b>		-	-
<b>GANANCIA BRUTA</b>		2.928.375,50	2.448.768,34
<b>OTROS INGRESOS</b>			
INTERESES FINANCIEROS		6.294,07	61.485,34
OTRAS RENTAS		6.294,07	55.104,41
			6.380,93
<b>(-) GASTOS</b>			
		889.534,15	597.132,70
GASTOS ADMINISTRATIVOS	20	888.847,80	596.892,43
GASTOS FINANCIEROS		686,35	240,27
<b>GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
		2.045.135,42	1.913.120,98
(-) PARTICIPACIÓN TRABAJADORES		-	-
<b>GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS</b>		2.045.135,42	1.913.120,98
(-) IMPUESTO A LA RENTA		472.167,67	459.507,63
<b>GANANCIA (PÉRDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		1.572.967,75	1.453.613,35
<b>GANANCIA (PÉRDIDA) DE OPERACIONES DISCONTINUADAS</b>			
		-	-
<b>GANANCIA (PÉRDIDA) NETA DEL PERIODO</b>		1.572.967,75	1.453.613,35
<b>OTRO RESULTADO INTEGRAL</b>			
COMPONENTES DEL OTRO RESULTADO INTEGRAL		-	-
<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO</b>		<u>1.572.967,75</u>	<u>1.453.613,35</u>

*Las notas que se adjuntan son parte integrante de los Estados Financieros*

**Emilio Isaías**  
**Representante Legal**

**Ángel Andrade**  
**Contador**

**"SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS CO.S.A"**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**(EXPRESADO EN DÓLARES)**

A LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL	2012	2011
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	424.581,51	- 860.829,74
ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO		
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	1.848.222,70	879.763,66
<b>Clases de cobros por actividades de operación</b>	2.935.660,28	1.787.579,28
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	2.935.660,28	1.726.093,94
Otros cobros por actividades de operación		61.485,34
<b>Clases de pagos por actividades de operación</b>	1.093.731,65	-907.815,62
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-1.093.731,65	-907.815,62
Otras entradas (salidas) de efectivo	6.294,07	
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-	-296.161,96
Otras entradas (salidas) de efectivo		-296.161,96
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	-1.423.641,19	-1.444.431,44
Dividendos pagados	-1.453.613,35	-1.467.841,44
Otras entradas (salidas) de efectivo	29.972,16	23.410,00
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	424.581,51	-860.829,74
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	244.485,41	1.105.315,15
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	669.066,92	244.485,41
<b>CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN</b>		
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	2.045.135,42	1.913.120,98
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	-787.125,86	-310.682,92
Ajustes por gastos dedepreciación y amortización	7.354,69	
Ajustes por gastos en provisiones	-322.312,88	69.461,73
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	-472.167,67	-459.507,63
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo		79.362,98
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	590.213,14	-722.674,40
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	7.772,38	-11.368,32
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	188.949,90	-711.306,08
(Incremento) disminución en inventarios	-764.892,15	
(Incremento) disminución en otros activos	1.236.331,57	
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar comerciales	-73.868,99	
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	-4.079,57	
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>	1.848.222,70	879.763,66

**Emilio Isaías**  
**Representante Legal**

**Ángel Andrade**  
**Contador**

**" SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS CO.S.A."**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**FOR EL PERÍODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
**(EXPRESADO EN DÓLARES)**

	CAPITAL SOCIAL	RESERVAS				RESULTADOS ACUMULADOS				RESULTADOS DEL EJERCIO		TOTAL PATRIMONIO
		RESERVA LEGAL	RESERVAS FACULTATIVA Y ESTADUTARIA	RESERVA DE CAPITAL	OTRAS RESERVAS	GANANCIAS ACUMULADAS	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	RESULTADOS ACUMULADOS POR APLICACIÓN PRIMERA VEZ DE LAS SIFE	GANANCIA NETA DEL PERIODO	(-) PÉRDIDA NETA DEL PERIODO		
	301	30401	30402	30403	30404	30601	30602	30603	30701	30702		
SALDO AL 31/12/2010	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			- 1,467,841,44
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO (ganancia o pérdida del ejercicio 2011)									1,453,613,35			1,453,613,35
SALDO AL 31/12/2011	3,000,00	1,500,00						51,878,640,75	1,453,613,35			53,336,754,10
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO												
Dividendos									- 1,455,613,35			- 1,455,613,35
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO (ganancia o pérdida del ejercicio 2012)									1,572,967,75			1,572,967,75
SALDO AL 31/12/2012	3,000,00	1,500,00						51,878,640,75	1,572,967,75			53,456,108,50

**Emilio Isaias**  
**Representante Legal**

**Ángel Andrade**  
**Contador**

# **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012.**

## **NOTA 1.- ACTIVIDAD DE LA SUCURSAL EXTRANJERA**

### **ANTECEDENTES**

Con fecha 18 de febrero del 2004 El Sr. Intendente de Compañías Dr. José Aníbal 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 Isaías 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 de la Sucursal de Compañía Extranjera “Southern Enterprises & Investments Co.S.A” es la INMOBILIARIA, comprendiendo esta la construcción, arrendamiento, compraventa de bienes 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 Isaías 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 “Southern Enterprises & Investments Co.S.A”, 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.

## **NOTA 2.- RESPONSABILIDAD POR LA PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

La información contenida en los 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).

## **NOTA 3.- BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS**

### **3.1 Normativa Contable Aplicada**

Los estados financieros de “Southern Enterprises & Investments Co.S.A”, por el período terminado al 31 de diciembre de 2012, fueron presentados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y de conformidad con sus requerimientos de forma comparativa.

### **3.2 Moneda Funcional.**

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

### **3.3 Estimaciones**

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.

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.

## **NOTA 4.- POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

### **Efectivo y equivalentes al efectivo**

El efectivo y equivalentes 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 equivalentes se encuentra conformado de disponible y efectivo equivalente de acuerdo a lo definido anteriormente neto de sobregiros bancarios pendientes.

### **Deudoras comerciales y cuentas por cobrar**

Se clasifican en Activos Corrientes, corresponde a la facturación realizada y pendiente de cobro. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado. 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.

### **Provisión incobrables**

Corresponde a un nivel de provisión que sustenta cartera vencida, la provisión se realiza en base a los saldos de créditos no relacionados otorgados en el período y que para efecto de cálculo se ajusta a disposiciones de orden legal.

### **Inventarios**

Corresponden a activos en proceso de producción con vistas para ser vendidos en el curso normal de la operación. Los inventarios se medirán al costo o al valor neto realizable, el menor.

### **Propiedades, planta y equipo**

Se incluirán los activos de los cuales sea probable obtener beneficios futuros, se esperan utilicen por más de un período y que el costo pueda ser valorado con fiabilidad, se lo utilicen en la producción o suministro de bienes y servicios, o se utilicen para propósitos administrativos. Incluye bienes recibidos en arrendamiento financiero. Al comienzo del plazo del arrendamiento financiero, se reconocerá, en el estado de situación financiera del arrendatario, como un activo y un pasivo por el mismo importe.

### **Propiedades de Inversión**

En esta cuenta se registrarán las propiedades que se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para: (a) su uso en la producción o suministro de bienes

o servicios, o bien para fines administrativos; o (b) su venta en el curso ordinario de las operaciones.

### **Deterioro**

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, plantas y equipo, y 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 2012, SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS CO.S.A., no ha reconocido pérdidas por deterioro en los rubros de Activos.

### **Depreciación**

Se registran con cargo a las operaciones del período, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil, siguiendo el método de línea recta.

### **Deterioro**

En cada fecha sobre la que se informa, se revisarán las propiedades, plantas y equipo, 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 2012, 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 diferido 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.

## **(NOTA 5) Efectivo y equivalentes de efectivo**

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

	Al 31-12-2012	Al 31-12-2011
Caja	300,00	300,00
Bancos (1)	68.766,92	144.181,41
Inversiones (2)	600.000,00	100.000,00
<b>SUMAN</b>	<b>669.066,92</b>	<b>244.485,41</b>

- (1) Bancos: El saldo de la cuenta corriente se halla conciliado con el estado de cuenta emitido por el Banco del Pacífico al 31 de diciembre de 2012.
- (2) Corresponde a Inversiones efectuadas en el Banco del Pacífico con vencimientos de corto plazo que van desde 22 a 60 días.

## **(NOTA 6) Activos Financieros**

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

	Al 31-12-2012	Al 31-12-2011
Clientes no relacionados (1)	5.463,44	13.235,82
Cuentas por cobrar relacionados		1.203.131,57
Otras cuentas por cobrar (2)	487,60	
(-) Provisión Cuentas Incobrables (3)	-219,19	-219,19
<b>SUMAN</b>	<b>5.731,85</b>	<b>1.216.148,20</b>

- (1) Este grupo se encuentra constituido por cuentas por cobrar comerciales que representan derechos exigibles que se originan por el giro normal de la empresa.
- (2) Corresponde a valores pendientes por liquidar por parte de la Constructora Viteri Calisto Cía. Ltda.
- (3) Por la naturaleza de los servicios que presta "Southern Enterprises & Investments Co.S.A", los arrendamientos operativos no presentan morosidad, en tal virtud el saldo por provisión de cuentas incobrables que mantiene la Compañía reconocido al 31 de diciembre del 2012 es razonable.

## **(NOTA 7) Inventarios**

Este rubro se encuentra conformado de la siguiente forma:

	Al 31-12-2012	Al 31-12-2011
Obras en Construcción	997.983,75	
<b>SUMAN</b>	<b>997.983,75</b>	

Corresponden a activos en proceso de producción con vistas para ser vendidos en el curso normal de la operación, al 31/12/2012 representan valores acumulados que corresponden a la construcción del “Edificio Capri”.

**(NOTA 8) Activos por Impuestos Corrientes**

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

	Al 31-12-2012	Al 31-12-2011
Crédito Tributario IVA (1)	19.582,85	13.097,94
Crédito Tributario Renta		195.922,41
<b>SUMAN</b>	<b>19.582,85</b>	<b>209.020,35</b>

(1) Corresponde a valores en concepto de crédito tributario de Impuesto al Valor Agregado que la Compañía mantiene con el Servicio de Rentas Internas al 31/12/2012.

**(NOTA 9) Propiedades de Inversión**

Se encuentra constituida por:

	Al 31-12-2012	Al 31-12-2011
Terrenos	51.726.000,00	51.726.000,00
Edificios	220.640,75	220.640,75
(-) Depreciación Acumulada	(7.354,69)	
<b>SUMAN</b>	<b>51.939.286,06</b>	<b>51.946.640,75</b>

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 de la Compañía.

Al 31/12/2012 la Compañía ha efectuado la revisión de las propiedades de inversión, para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor, ante lo cual en conformidad con los datos constantes en los avalúos catastrales de los bienes a esa fecha no se identifica que el importe en libros excede al importe recuperable.

**(NOTA 10) Otros Activos no corrientes**

Esta cuenta corresponde a:

	Al 31-12-2012	Al 31-12-2011
Garantías entregadas	63.070,36	63.070,36
<b>SUMAN</b>	<b>63.070,36</b>	<b>63.070,36</b>

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 11) Cuentas documentos por pagar**

Se encuentra constituida de la siguiente manera:

	Al 31-12-2012	Al 31-12-2011
Locales (1)	10.293,98	92.322,11
<b>SUMAN</b>	<b>10.293,98</b>	<b>92.322,11</b>

(1) Corresponde a deudas con proveedores locales por compras de bienes y servicios a vencerse en el corto plazo.

**(NOTA 12) Otras obligaciones corrientes**

Este rubro se encuentra conformado de la siguiente forma:

	Al 31-12-2012	Al 31-12-2011
Con la Administración Tributaria (1)	69.248,70	29.612,83
Impuesto a la renta por pagar	97.558,88	459.507,63
<b>SUMAN</b>	<b>166.807,58</b>	<b>489.120,46</b>

(1) Corresponde a obligaciones con el Servicio de Rentas Internas que la Compañía debe cumplir en su calidad de agente de retención; valores a liquidarse en el mes de enero del 2013 conforme los plazos establecidos para su cumplimiento por la Administración Tributaria.

**(NOTA 13) Cuentas por pagar diversas relacionadas**

Este rubro se encuentra conformado de la siguiente forma:

	Al 31-12-2012	Al 31-12-2011
Cuentas por pagar (1)	4.079,57	
<b>SUMAN</b>	<b>4.079,57</b>	

(1) Corresponde a valores a liquidar al socio señor Emilio Isaías al 31/12/2012.

#### **(NOTA 14) Otros pasivos no corrientes**

Este rubro se encuentra conformado de la siguiente forma:

	Al 31-12-2012	Al 31-12-2011
Garantías recibidas (1)	57.432,16	27.460,00
<b>SUMAN</b>	<b>57.432,16</b>	<b>27.460,00</b>

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

#### **(NOTA 15) Capital**

“Southern Enterprises & Investments Co.S.A”, es sucursal de Compañía extranjera y mantiene un capital al 31/12/2012 de USD 3.000,00 (TRES MIL DÓLARES AMERICANOS).

#### **(NOTA 16) Reservas**

Este rubro se encuentra conformado de la siguiente forma:

	Al 31-12-2012	Al 31-12-2011
Reserva Legal	1.500,00	1.500,00
<b>SUMAN</b>	<b>1.500,00</b>	<b>1.500,00</b>

#### **(NOTA 17) Resultados Acumulados**

Corresponde a la cuenta generada por Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, 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 18) Resultados del Ejercicio**

El saldo de esta cuenta al 31/12/2012 corresponde a USD 1.572.967,75 valor que se encuentra a disposición para distribuirse como dividendos por corresponder a la Ganancia Neta generada en el período.

## Impuesto a Renta del período

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta para el año 2012, se calcula en un 23% sobre las utilidades sujetas a distribución y el 13% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Para el cálculo del impuesto a la Renta Causado correspondiente al año 2012, se realizó la siguiente conciliación tributaria:

<b>UTILIDAD CONTABLE</b>	<b>2.045.135,42</b>
<b>15% PARTICIPACIÓN TRABAJADORES</b>	<b>0</b>
<b>(+) GASTOS NO DEDUCIBLES</b>	<b>7.767,49</b>
<b>BASE IMPONIBLE</b>	<b>2.052.902,91</b>
<b>23% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO</b>	<b>472.167,67</b>
<b>(-) Créditos Tributarios</b>	<b>-374.608,79</b>
<b>IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR</b>	<b>97.558,88</b>

## (NOTA 19) VENTAS

Este rubro se encuentra conformado de la siguiente forma:

	Al 31-12-2012	Al 31-12-2011
Arrendamientos operativos	2.928.375,50	2.448.768,34
<b>SUMAN</b>	<b>2.928.375,50</b>	<b>2.448.768,34</b>

## (NOTA 20) GASTOS ADMINISTRATIVOS

Este rubro se encuentra conformado de la siguiente forma:

	Al 31-12-2012	Al 31-12-2011
Aportes a la seguridad social	412,80	
Honorarios	46.630,51	103.093,37
Mantenimiento y reparaciones	463.955,18	298.052,11
Gastos de viaje	7.079,00	5.127,35
Servicios Básicos	684,81	809,10
Notarios y registradores	90,50	500,00
Impuestos Contribuciones y otros	361.237,84	146.394,38
Depreciaciones	7.354,69	
Otros gastos (1)	1.402,47	42.916,12
<b>SUMAN</b>	<b>888.847,80</b>	<b>596.892,43</b>

(1) Corresponde a gastos de suministros de oficina y otros conceptos de gastos menores.

## **NOTAS ADICIONALES**

- **RECONOCIMIENTO DE IMPUESTOS DIFERIDOS**

Durante el año 2012 la empresa no reconoce impuestos diferidos en virtud de lo establecido por el Servicio de Rentas Internas en la Resolución NAC.DGECCGC12-0009 Publicada en el Registro Oficial 718 del 6 de Junio 2012. “REVERSIÓN DE GASTOS NO DEDUCIBLES E IMPUESTOS DIFERIDOS” **Numeral 2)** *“La aplicación de la deducibilidad de costos y gastos para efectos de la determinación de la base imponible al Impuesto a la Renta, se rige por disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de aplicación, y en ninguno de estos cuerpos normativos se encuentra prevista la aplicación de una figura de “reverso de gastos no deducibles”, para dichos efectos”*

**Numeral 3)** *“En consecuencia, aquellos gastos que fueron considerados por los sujetos pasivos como no deducibles para efectos de la declaración del impuesto a la renta en un determinado ejercicio fiscal, no podrán ser considerados como deducibles en ejercicios fiscales futuros, por cuanto dicha circunstancia no está prevista en la normativa tributaria vigente.....”*

- **CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES CON EL CONSEJO NACIONAL CONTRA LAVADO DE ACTIVOS**

### **UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO (UAF)**

En atención de las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías y en virtud que por el objeto social de “Southern Enterprises & Investments Co.S.A”, al ser su actividad económica principal la INMOBILIARIA; comprendiendo esta la construcción, arrendamiento, compraventa de bienes inmuebles, la Compañía debe dar cumplimiento de las obligaciones previstas por el Consejo Nacional Contra el Lavado de Activos establecidas por la Unidad de Análisis Financiero UAF, en tal sentido ha procedido con lo siguiente:

- Designación de Oficial de Cumplimiento Principal por parte del Representante Legal de la Compañía.
- Designación de Oficial de Cumplimiento Suplente por parte del Representante Legal de la Compañía.
- Mediante Oficio Circular No. SC.DSC.DPLAyCR.Q.12.009.23993 de fecha 29 de agosto del 2012 la Superintendencia de Compañías hace conocer “ la Unidad de Análisis Financiero (UAF) amplió, en 60 días adicionales, los plazos para reporte de operaciones de las compañías cuyo objeto social es la inversión e intermediación inmobiliaria y la construcción; y, para la obtención del código de registro y acreditación de oficial de cumplimiento.”, en atención a lo señalado

“Southern Enterprises & Investments Co.S.A” con fecha 26 de octubre del 2012 procedió a remitir a la Unidad de Análisis Financiero (UAF) la solicitud para el CÓDIGO DE REGISTRO Y LA ACREDITACIÓN DE OFICIAL DE CUMPLIMIENTO de la Compañía y la totalidad de la documentación requerida por dicha unidad para su proceso.

A la fecha del presente informe auditoría no obtuvo documentación por parte de “Southern Enterprises & Investments Co.S.A” respecto de un plan de implementación de políticas, procedimientos y mecanismos internos sobre normas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos.

## **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, 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 2012 y la fecha de emisión del presente informe 15 de mayo del 2013, 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.