
“ SOUTHERN
ENTERPRISES
&
INVESTMENTS
CO. S.A ”

INFORME DE AUDITORIA
EXTERNA POR EL PERIODO
1-Enero al 31 de Diciembre
2014

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 2014 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 materiales, la situación financiera de **“SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS CO.S.A.”**, al 31 de diciembre del 2014, 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.- Sin calificar nuestra opinión, informamos que, conforme se indica en la Nota 3, los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2014 corresponden al paquete completo de estados financieros que la Compañía ha preparado aplicando Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF. Las cifras que se presentan con fines comparativos para los estados financieros correspondientes al año 2014 de acuerdo a la NIIF 1, surgen de los estados financieros auditados correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2013.

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.

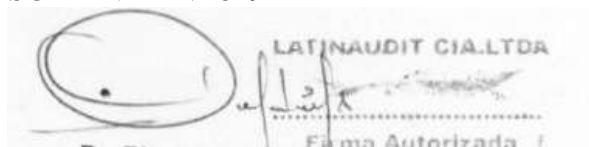
Informes sobre otros requisitos legales y reguladores

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 2014, requerimiento establecido mediante resolución No. NAC-DGER 2006-0214 del Servicio de Rentas Internas, se emitirá por separado.

Quito, abril 29 del 2015

Atentamente,

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

The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular official stamp. The stamp contains the text "LATINAUDIT CIA.LTDA" and "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 2014
(EXPRESADO EN DÓLARES)

	NOTAS	2014	2013
ACTIVO			
<u>ACTIVOS CORRIENTES</u>			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	5	2.281.262,90	1.670.363,71
ACTIVOS FINANCIEROS	6	315.521,81	243.967,77
INVENTARIOS	7	3.659.676,23	2.259.303,23
Total Activo Corriente		6.256.460,94	4.173.634,71
<u>ACTIVO NO CORRIENTE</u>			
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	8	51.726.000,00	51.726.000,00
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	9	82.678,32	82.678,32
Total Activo no Corriente		51.808.678,32	51.808.678,32
TOTAL DE ACTIVO		58.065.139,26	55.982.313,03
PASIVO			
<u>PASIVO CORRIENTE</u>			
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	10	5.734,58	8.723,83
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	11	1.424.119,87	1.789.762,90
Total Pasivo Corriente		1.429.854,45	1.798.486,73
<u>PASIVO NO CORRIENTE</u>			
OTROS PASIVOS NO CORRIENTES	12	71.232,16	57.432,16
Total Pasivo no Corriente		71.232,16	57.432,16
TOTAL DEL PASIVO		1.501.086,61	1.855.918,89
PATRIMONIO NETO			
CAPITAL	13	3.000,00	3.000,00
RESERVAS	14	1.500,00	1.500,00
RESULTADOS ACUMULADOS	15	54.121.894,14	51.878.640,75
RESULTADOS DEL EJERCICIO	16	2.437.658,51	2.243.253,39
TOTAL DEL PATRIMONIO		56.564.052,65	54.126.394,14
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		58.065.139,26	55.982.313,03

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

Emilio Isaías
Representante Legal

Adriana Ramírez
Contadora

" SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS CO.S.A"
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
POR EL PERÍODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(EXPRESADO EN DÓLARES)

	NOTAS	AÑO 2014	AÑO 2013
INGRESOS			
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		3.777.455,69	3.488.731,45
PRESTACION DE SERVICIOS	17	3.777.455,69	3.488.731,45
COSTO DE VENTAS Y PRODUCCIÓN	18	-207.026,25	-165.326,66
GANANCIA BRUTA		3.570.429,44	3.323.404,79
 OTROS INGRESOS	 19	 83.888,71	 63.480,70
INTERESES FINANCIEROS		81.996,22	51.581,62
OTRAS RENTAS		1.892,49	11.899,08
 (-) GASTOS		 522.819,40	 508.452,32
GASTOS ADMINISTRATIVOS	20	147.118,74	147.682,25
GASTOS DE VENTA	21	374.882,24	360.442,26
GASTOS FINANCIEROS	22	818,42	327,61
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		3.131.498,75	2.878.433,17
(-) PARTICIPACIÓN TRABAJADORES		-	-
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS		3.131.498,75	2.878.433,17
(-) IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO		693.840,24	635.179,78
GANANCIA (PÉRDIDA)		2.437.658,51	2.243.253,39
OTRO RESULTADO INTEGRAL		-	-
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO		2.437.658,51	2.243.253,39

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

Emilio Isaías
Representante Legal

Adriana Ramírez
Contadora

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

A LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL	2013	2014
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	1.001.296,79	610.899,19
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	2.574.264,54	1.019.551,89
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-	-
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	-1.572.967,75	-408.652,70
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	1.001.296,79	610.899,19
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	669.066,92	1.670.363,71
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	1.670.363,71	2.281.262,90

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

GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	2.878.433,17	3.131.498,75
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	-635.179,78	-693.840,24
Ajustes por gastos de depreciación y amortización		
Ajustes por gastos en provisiones		
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	-635.179,78	-693.840,24
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo		

CONTINÚA.....

.....CONTINUACIÓN

CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	331.011,15	-1.418.106,62
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	3.156,32	-40.821,47
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	-19.120,36	
(Incremento) disminución en inventarios	-1.261.319,48	-1.400.373,00
(Incremento) disminución en otros activos	-28.593,78	-30.732,57
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar comerciales	-5.649,72	-2.989,25
Incremento (disminución) en cuentas por pagar	1.642.538,17	56.809,67
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	2.574.264,54	1.019.551,89

Emilio Isaías
Representante Legal

Adriana Ramírez
Contadora

" SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS CO.S.A"
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL PERÍODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(EXPRESADO EN DÓLARES)

	CAPITAL SOCIAL	RESERVAS	RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADOS DEL EJERCIO	TOTAL PATRIMONIO
		RESERVA LEGAL	RESULTADOS ACUMULADOS	GANANCIA NETA DEL PERIODO	
SALDO AL 31/12/2012	3.000,00	1.500,00	51.878.640,75	1.572.967,75	53.456.108,50
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO					
Dividendos				- 1.572.967,75	- 1.572.967,75
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO (ganancia o pérdida del ejercicio 2013)				2.243.253,39	2.243.253,39
SALDO AL 31/12/2013	3.000,00	1.500,00	51.878.640,75	2.243.253,39	54.126.394,14
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO					
Transferencias			2.243.253,39	-2.243.253,39	
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO (ganancia o pérdida del ejercicio 2014)				2.437.658,51	2.437.658,51
SALDO AL 31/12/2014	3.000,00	1.500,00	54.121.894,14	2.437.658,51	56.564.052,65

Emilio Isaías
Representante Legal

Adriana Ramírez
Contadora

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

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

La Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador estableció la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades bajo su control y vigilancia.

La aplicación de estas normas, supone cambios en políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros. Desde el 01 de enero de 2011 la Compañía ha presentado sus estados financieros conforme a NIIF. Los últimos estados financieros presentados de acuerdo a Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC fueron los correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2010, por lo que la fecha de transición a las NIIF es el 1 de enero de 2010.

3.1 Normativa Contable Aplicada

Los estados financieros de “Southern Enterprises & Investments Co.S.A”, por el período terminado al 31 de diciembre de 2014, 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.- RESUMEN DE 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**

Medición.- La propiedad, planta y equipo se registra al costo y se presentan netos de su depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor. El costo incluye precio de adquisición y todos los costos directamente relacionados con La ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar en la forma prevista por la administración.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación, se registran en los resultados del ejercicio en que se incurran.

Retiro o venta.- La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedad planta y equipo, es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

Método de depreciación, vidas útiles y valor residual.- El costo de propiedades, muebles y equipo se deprecia aplicando el método de línea recta. En forma general, la vida útil, el valor residual y el método de depreciación para un bien no son definitivos, debiéndoselos tomar únicamente como guía de un promedio normal y razonable de la utilización de los bienes, por lo tanto son revisados al final de cada período sobre el que se informa, reconociendo cualquier cambio en su importe como una estimación contable.

Las vidas útiles para cada grupo significativo de activos se presentan en el siguiente detalle:

<u>Grupo de activos</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	20 - 50
Vehículos	5
Muebles y enseres y equipos de oficina	10
Equipos de computación	3
Instalaciones	5
Maquinaria	10

Baja de propiedad, muebles y equipo.- La propiedad, muebles y equipo puede darse de baja por diferentes circunstancias: venta, obsolescencia o desuso, daño irreparable, sustitución por mejora, siniestro, hurto o caso fortuito. La utilidad o pérdida ocasionada en la baja por retiro o venta de una partida de propiedades, muebles y equipo equivale a la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción y se incluye en el resultado del período. Las ganancias no se clasificarán como ingresos operacionales sino como utilidad en venta de activos fijos.

➤ **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.

Las propiedades de inversión se reconocerán como activos cuando sea probable que los beneficios económicos futuros que están asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad.

La Compañía en conformidad al tratamiento permitido por la NIC 40 Propiedades de Inversión aplica el modelo del Costo que se encuentra desarrollado en la NIC 16, y requiere que la propiedad de inversión sea medida después de la medición inicial al costo depreciado (menos cualquier pérdida por deterioro acumulada).

Disposiciones

Las propiedades de inversión se darán de baja en cuentas (eliminadas del estado de situación financiera) en el momento de su disposición o cuando las propiedades de inversión queden permanentemente retiradas de su uso y no se esperen beneficios económicos futuros procedentes de su disposición.

La disposición de una propiedad de inversión puede producirse bien bajo su venta o por incorporación a un arrendamiento financiero.

La pérdida o ganancia resultante del retiro o disposición de una propiedad de inversión, se determinarán como la diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el importe en libros del activo y se reconocerá en el resultado del período en que tenga lugar el retiro o la disposición.

➤ **Deterioro**

Al final de cada período la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe un indicio de deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Durante el año 2014, “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 representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravada difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período, para el año 2014 fue del 22%.

Tarifa impuesto a la renta año 2011 y sucesivos.-De conformidad con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones promulgado en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 de fecha diciembre 29 de 2010, se incluye entre otros aspectos tributarios la reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, a partir del año 2011:

Tarifa	Año
24%	2011
23%	2012
22%	2013 en adelante

Impuestos Diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

➤ **Compensaciones**

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y/o esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción. Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

➤ **Estado de Flujos de Efectivo**

Comprende los movimientos de caja realizados durante el período, determinados por el método directo, clasificado en tres grupos de actividades;

- **Actividades de operación:** Son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la empresa, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.
- **Actividades de inversión:** son las actividades relacionadas con la adquisición, enajenación, disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- **Actividades de financiación:** Son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos adquiridos por la empresa.

➤ **Situación Financiera**

Es la relación entre los activos, los pasivos y el patrimonio en una fecha concreta, tal como se presenta en el estado de situación financiera. Estos se definen como sigue:

- a) **Activo:** es un recurso controlado por la empresa como resultado de sucesos pasados, del que la empresa espera obtener, en el futuro beneficios económicos.
- b) **Pasivo:** es una obligación presente de la empresa, surgida a raíz de sucesos pasados, al vencimiento de la cual, espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos.
- c) **Patrimonio:** es la parte residual de los activos de la empresa, una vez deducidos todos sus pasivos.

Es posible que algunas partidas que cumplan la definición de activo o pasivo no se reconozcan como activos o como pasivos en el estado de situación financiera porque no satisfacen el criterio de reconocimiento.

(NOTA 5) Efectivo y equivalentes de efectivo

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

		Al 31-12-2014	Al 31-12-2013
Caja			
Bancos	(1)	7.262,90	85.363.71
Inversiones	(2)	2.274.000,00	1.585.000
SUMAN		2.281.262,90	1.670.363.71

- (1) Corresponde al saldo de la cuenta corriente del Banco del Pacífico al 31 de diciembre del 2014, que se halla conciliado con los estados de cuenta emitidos por la Institución Bancaria.
- (2) El saldo corresponde a Inversiones que se encuentran vigentes al 31 de diciembre del 2014 en el Banco del Pacífico con vencimientos menores a 90 días bajo el siguiente detalle:

NUMERO DE INVERSION	VALOR CONFORME INFORMACION DEL BANCO DEL PACIFICO	FECHA APERTURA	FECHA DE VENCIMIENTO
261711145	189.000,00	12/11/2014	12/01/2015
261711993	600.000,00	17/11/2014	13/01/2015
261712362	410.000,00	18/11/2014	19/01/2015
261713589	180.000,00	25/11/2014	26/01/2015
261717978	570.000,00	16/12/2014	16/02/2015
261719162	325.000,00	22/12/2014	20/02/2015
TOTAL	2.274.000,00		

(NOTA 6) Activos Financieros

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

		Al 31-12-2014	Al 31-12-2013
Clientes no relacionados	(1)	43.358,28	2.307,12
Otras cuentas por cobrar	(2)	272.382,72	241.879,84
(-) Provisión Cuentas Incobrables	(3)	-219,19	-219,19
SUMAN		315.521,81	243.967,77

- (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 bajo la siguiente composición:

➤ Valores a liquidar por anticipos entregados a Constructores Edificio “Capri”	
Alex Viteri Calisto	20.000,00
Constructora Viteri Calisto	249.382,72
Ángel Fernández	3.000,00

(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 2014 se mantiene razonable.

(NOTA 7) Inventarios

Este rubro se encuentra conformado de la siguiente forma:

	Al 31-12-2014	Al 31-12-2013
Obras en Construcción	3.659.676,23	2.259.303,23
SUMAN	3.659.676,23	2.259.303,23

Corresponden a activos en proceso de producción con vistas para ser vendidos en el curso normal de la operación, al 31/12/2014 representan valores acumulados que corresponden a la construcción del “Edificio Capri”.

(NOTA 8) Propiedades de Inversión

Se encuentra constituida por:

	Al 31-12-2014	Al 31-12-2013
Terrenos	51.726.000,00	51.726.000,00
SUMAN	51.726.000,00	51.726.000,00

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.

(NOTA 9) Otros Activos no corrientes

Esta cuenta corresponde a:

	Al 31-12-2014	Al 31-12-2013
Garantías entregadas (1)	79.145,12	79.145,12
Otros	3.533,20	3.533,20
SUMAN	82.678,32	82.678,32

- (1) Corresponde al valor entregado al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en concepto de Garantía de cumplimiento de construcción del Edificio “Capri” de acuerdo a Normas Municipales.

(NOTA 10) Cuentas documentos por pagar

Se encuentra constituida de la siguiente manera:

	Al 31-12-2014	Al 31-12-2013
Locales (1)	5.734,58	8.723,83
SUMAN	5.734,58	8.723,83

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

(NOTA 11) Otras obligaciones corrientes

Este rubro se encuentra conformado de la siguiente forma:

	Al 31-12-2014	Al 31-12-2013
Con la Administración Tributaria (1)	33.798,74	77.095,62
Impuesto a la renta por pagar (2)	316.963,76	260.154,09
Obligaciones con Accionistas	1.073.357,37	1.452.513,19
SUMAN	1.424.119,87	1.789.762,90

- (1) Corresponde a obligaciones con el Servicio de Rentas Internas que la Compañía debe cumplir en su calidad de agente de retención y percepción; valores a liquidarse en el ejercicio 2014 y que atienden a la siguiente composición:

Retenciones en la fuente por pagar	7.152,37
I.V.A por pagar	26.646,37

- (2) Corresponde al saldo a pagar en concepto de Impuesto a la Renta Corriente correspondiente al ejercicio 2014 que atiende a la siguiente detalle:

AÑO 2014

Utilidad Contable	3.131.498,75
(-) 15% Participación Trabajadores	0
(-) Otras rentas exentas jubilación patronal	0
(+)Gastos no deducibles	22.320,51
Utilidad gravable	3.153.819,26
Impuesto a la renta causado	693.840,24
Impuesto a la renta corriente	693.840,24
(-) Créditos Tributarios	376.876,48
Saldo Impuesto a la Renta por pagar	316.963,76

(NOTA 12) Otros pasivos no corrientes

Este rubro se encuentra conformado de la siguiente forma:

	Al 31-12-2014	Al 31-12-2013
Garantías recibidas (1)	71.232,16	57.432,16
SUMAN	71.232,16	57.432,16

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

(NOTA 13) Capital

“Southern Enterprises & Investments Co.S.A”, mantiene un capital al 31/12/2014 de USD 3.000,00 (TRES MIL DÓLARES AMERICANOS).

(NOTA 14) Reservas

Este rubro se encuentra conformado de la siguiente forma:

	Al 31-12-2014	Al 31-12-2013
Reserva Legal	1.500,00	1.500,00
SUMAN	1.500,00	1.500,00

(NOTA 15) Resultados Acumulados

Este rubro se encuentra conformado de la siguiente forma:

	Al 31-12-2014	Al 31-12-2013
Resultados Acumulados por Adopción NIIF (1)	51.878.640,75	51.878.640,75
Utilidad años anteriores	2.243.253,39	-
SUMAN	54.121.894,14	51.878.640,75

(1) 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 16) Resultados del Ejercicio

El saldo de esta cuenta al 31/12/2014 corresponde a la siguiente composición

UTILIDAD DEL EJERCICIO	3.131.498,75
(-) 15% Participación de trabajadores	0
Utilidad después 15% P.T	3.131.498,75
(-) Impuesto a la Renta Causado	693.840,24
Utilidad después 15% P.T e Impuesto a la Renta	2.437.658,51
(-) Reservas	0
Saldo a distribuir	2.437.658,51

(NOTA 17) VENTAS

Este rubro se encuentra conformado de la siguiente forma:

	Al 31-12-2014	Al 31-12-2013
Arrendamientos operativos	3.777.455,69	3.488.731,45
SUMAN	3.777.455,69	3.488.731,45

(NOTA 18) COSTO DE VENTAS

Este rubro se encuentra conformado de la siguiente forma:

	Al 31-12-2014	Al 31-12-2013
Mantenimientos y reparaciones	135.456,88	165.326,66
Honorarios y Comisiones	71.434,67	-
Notarios y Registradores	134,70	-
SUMAN	207.026,25	165.326,66

(NOTA 19) OTROS INGRESOS

Este rubro se encuentra conformado de la siguiente forma:

	Al 31-12-2014	Al 31-12-2013
Intereses Financieros (1)	81.996,22	51.581,62
Otras rentas	1.892,49	11.899,08
SUMAN	83.888,71	63.480,70

- (1) Corresponde a intereses generados por inversiones en depósitos a plazo fijo efectuadas en el Banco del Pacífico.

(NOTA 20) GASTOS ADMINISTRATIVOS

Este rubro se encuentra conformado de la siguiente forma:

	Al 31-12-2014	Al 31-12-2013
Pérdida en venta de Activos	-	16.878,27
Aportes a la seguridad social	-	3.762,16
Honorarios	72.534,67	91.615,41
Multas e intereses	-	1.323,80
Gastos de viaje	17.905,50	11.134,52
Arrendamientos	27.175,00	7.725,00
Servicios Básicos	-	12.031,94
Notarios y otros legales	-	291,5
Gastos gestión	1.090,07	2.614,95
Otros servicios	28.133,14	-
Otros gastos	280,36	304,7
SUMAN	147.118,74	147.682,25

NOTA 21) GASTOS DE VENTAS

Este rubro se encuentra conformado de a siguiente forma:

	Al 31-12-2014	Al 31-12-2013
Impuestos Contribuciones y otros	374.882,24	360.442,46
SUMAN	374.882,24	360.442,46

NOTA 22) GASTOS FINANCIEROS

Este rubro se encuentra conformado de la siguiente forma:

	Al 31-12-2014	Al 31-12-2013
Gastos Bancarios Locales	818,42	327,61
SUMAN	818,42	327,61

NOTAS ADICIONALES

➤ **Provisión cuentas incobrables**

La Compañía por la naturaleza de sus operaciones y en razón que sus ingresos corresponden a arrendamientos operacionales, a la fecha de cierre del ejercicio 31/12/2014 los saldos constantes en balance respecto de cuentas por cobrar comerciales no presentan morosidad, en tal sentido la provisión por cuentas incobrables mantenida a la misma fecha por parte de la Compañía se presenta de forma razonable.

La Administración considera que la cartera es prácticamente sana y que no necesita efectuar provisiones ni castigos, las provisiones del 1% que se efectúa por disposiciones tributarias es suficiente para provisionar cualquier contingencia, en este año no se determinó dicha provisión por no considerarse necesaria.

➤ **Arrendamientos Operativos**

Contratos de arrendamientos

La Compañía mantiene bajo arrendamiento operativo un local de propiedad del señor Jesús Remigio Crespo Cordovez, el inmueble se encuentra ubicado en de la Ciudad de Quito, destinado a bodegas para materiales. Canon mensual de arrendamiento: USD 2.375,00 más 12% I.V.A, el pago se efectúa con facturación mensual no existe respaldo de Contrato de arrendamiento escrito en razón que por el objeto de uso es de requerimiento temporal.

➤ **Operaciones con partes relacionadas y accionistas**

Las operaciones entre la Compañía, sus accionistas y partes relacionadas, forman parte de las transacciones habituales de la Compañía en cuanto su objeto y condiciones.

➤ **Reclasificaciones**

Ciertas cifras de los Estados Financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2013 y 2014 han sido reclasificadas para efectos de presentación y comparación.

➤ **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.

Mediante resolución de la Superintendencia de Compañías SC.DSC.G.13.010 publicada en el Registro Oficial No.112 del 30 de octubre del 2013, Resuelve expedir las **“NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS PARA LAS COMPAÑÍAS”**

SECCION III

POLITICAS Y PROCEDIMIENTOS PARA PREVENIR EL LAVADO DE ACTIVOS, EL FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS

Art. 3 Los sujetos obligados deben contar obligatoriamente con políticas y procedimientos de control para prevenir el lavado de Activos, el financiamiento del

terrorismo y otros delitos de conformidad con lo establecido en la presente norma; y adoptar medidas de control apropiadas y suficientes, orientadas a evitar que puedan ser utilizadas como instrumentos para realizar actividades vinculadas al lavado de activos y/o al financiamiento del terrorismo y otros delitos.

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.

Con fecha 30 de septiembre del 2013 el Representante Legal de “Southern Enterprises & Investments Co.S.A”, Ing. Emilio Isaías Mohauad remite Declaración Juramentada con documento de descargo a la Superintendencia de Compañías en el que informa que en base al oficio circular No. DSC.DNPLA.G.13.01095.0014120, referente a aquellas Compañías que dentro de actividades conste la inversión e intermediación inmobiliaria y/o construcción, pero que no se dedican de manera habitual a estas actividades deberán presentar una declaración juramentada ante Notario Público para no ser considerados sujetos obligados a reportar a la UAF.

CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCION SC.DSC.G.13.011 EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS.

Con fecha 30 de octubre del 2013, la Superintendencia de Compañías emite la resolución No. **SC.DSC.G.13.011**, en la que expide las normas que regulan el envío de información que las compañías sujetas a la vigilancia y control, que realizan ventas de crédito, deben reportar a la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos (DINARDAP).

El Art. 1 de la resolución dice: “Las compañías sujetas a la supervisión y control de la Superintendencia de Compañías que dentro de sus actividades realicen ventas a crédito, con o sin intereses, tendrán la obligación de transferir hasta el 10 de cada mes la información sobre dichas operaciones al Registro de Datos crediticios, que forma parte del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, de manera mensual, mediante el uso de archivos de texto delimitados por el carácter PIPE, a través de los canales tecnológicos que serán dispuestos para el efecto...”

Art. 2.- Las compañías sujetas a la supervisión y control de la Superintendencia de Compañías deberán entregar a la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos la información de cada una de las operaciones crediticias activas durante los últimos 3 años al 12 de diciembre del 2012, conforme al art. 1 de la presente resolución, en cumplimiento de la disposición transitoria quinta de la Ley Orgánica Derogatoria a la Ley de Burós de Información Crediticia y Reformatoria a la Ley del Sistema Nacional del Registro de Datos Públicos, a la Ley Orgánica de la Economía Popular y Solidaria y del Sector Financiero Popular y Solidario y a la Ley de Compañías.

Art. 6.- El incumplimiento de las disposiciones señaladas en la presente resolución faculta al Superintendente de Compañías o a su delegado para que, previo el procedimiento establecido en la Ley de Compañías, puedan declarar de Oficio o a petición de parte la intervención de las compañías incumplidas de conformidad con lo

dispuesto el artículo 354 numeral quinto de la Ley de Compañías, en relación con el artículo 432 inciso de la misma ley....”.

EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión del presente informe abril 29 del 2015, 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.