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

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.

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.

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".

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.

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.

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	68.766,92	144.181,41
Inversiones	600.000,00	100.000,00
SUMAN	669.066,92	244.485,41

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		-219,19	-219,19
SUMAN		5.731,85	1.216.148,20

(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.

Inventarios

Este rubro se encuentra conformado de la siguiente forma:

	Al 31-12-2012	Al 31-12-2011
Obras en Construcción	997.983,75	
SUMAN	997.983,75	

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".

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
SUMAN	19.582,85	209.020,35

(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.

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)	
SUMAN	51.939.286,06	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 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.

Otros Activos no corrientes

Esta cuenta corresponde a:

	Al 31-12-2012	Al 31-12-2011
Garantías entregadas	63.070,36	63.070,36
SUMAN	63.070,36	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.

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
SUMAN	10.293,98	92.322,11

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

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
SUMAN	166.807,58	489.120,46

(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.

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	4.079,57	
SUMAN	4.079,57	

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
SUMAN		57.432,16	27.460,00

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).

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
SUMAN	1.500,00	1.500,00

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.

Resultado 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 las Ganancias

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:

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

SEICO
SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS CO S.A.

.....
Sr. Emilio Isaías
Representante Legal

.....
Sr. Angel Andrade
Contador