

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS Y POLITICAS DE CONTABILIDAD

En dólares de los Estados Unidos de Norteamérica

NOTA 1 Información general

NIC 1 p 38 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.

NOTA 2 Descripción del Negocio

NIC 1 p 38 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 3 Principales Políticas Contables

3.1 Base de presentación de los estados financieros

Los estados financieros de Southern Enterprises & Investments Co.S.A. se han preparado de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera. Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con el enfoque del costo histórico modificado por ciertos aspectos e instrumentos financieros que son medidos a valor razonable. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.

3.2. Estimaciones Contables

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con la NIIF para PYMES requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la empresa, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas del activo, pasivo, ingresos y gastos que forman parte de los estados financieros.

Las principales estimaciones de incertidumbres y juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen efectos significativos en los montos reconocidos en los estados financieros son las siguientes:

- ✓ Estimación de provisiones y contingencias.
- ✓ Estimación de la vida útil de propiedad, planta y equipo.
- ✓ Cálculo del valor razonable de los instrumentos financieros.

En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en función de la información fiable disponible al momento de ser analizados los hechos, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales y en cualquier caso es posible que en el futuro ciertos sucesos puedan ser revisados como consecuencia de una nueva información y obliguen a la modificación de los mismos en los próximos períodos lo que se realizaría en forma prospectiva según lo establecido en la Sección 10, p. 10.

3.3 Responsabilidad de la Información.- La información contenida en los estados financieros es responsabilidad del Directorio de la empresa Southern Enterprises & Investments Co.S.A., el que expresamente manifiesta que en su preparación se han aplicado todos los principios y criterios contemplados en la NIIF para PYMES emitidas por el IASB, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de la referida norma internacional.

3.4 Período Contable.- Los estados financieros cubren el período comprendido entre el 01 de enero al 31 de diciembre del año 2014.

3.5 Moneda Funcional.- Los estados financieros de Southern Enterprises & Investments Co.S.A. se presentan en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica que es la moneda determinada en el entorno económico en que opera. (NIC 2) y de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 39 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno.

3.6 Compensación de saldos y transacciones.- (NIC 1, p.33) Como norma general en los estados financieros de Southern Enterprises & Investments Co.S.A., no se compensan ni los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o esté permitida por alguna sección de la NIIF para PYMES y esta presentación sea el reflejo del fondo de la transacción.

3.7 Transacciones en Moneda Extranjera.- (Sección 7, p.10) Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes a la fecha de cada transacción. En el presente período la empresa no presenta saldos en moneda extranjera.

3.8 Efectivo y equivalentes al efectivo. (Sección 7, p.2)

El efectivo y equivalente al efectivo reconocido en los estados financieros comprende los saldos en caja, saldos bancarios, y depósitos a plazo, cuya característica es su liquidez con vencimiento de tres meses o menos, y con un bajo riesgo de convertibilidad.

3.9 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes se reconocerán, inicialmente a su valor razonable y posteriormente a su costo amortizado de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva, menos la provisión por pérdida por deterioro del valor.

La provisión de cobranza dudosa es estimada considerando la antigüedad de los saldos pendientes de cobro y las posibilidades de ser recuperados, de modo que su provisión pueda cubrir eventuales.

Los deudores comerciales se reducirán por medio de la cuenta provisión para cuentas incobrables y el monto de las pérdidas se reconocerán con cargo a resultados.

3.10 Inventarios (Sección 13, p. 6-8; 18)

La empresa Southern Enterprises & Investments Co.S.A. Valúa los inventarios al costo de adquisición el cual no excede el valor neto de realización. 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.

3.11 Propiedad, planta y equipo.- Sección 17, p. 4-5, 8, 15, 17, 20, 22, 27-28.

Los elementos de propiedad, planta y equipo se valúan al costo de adquisición o costo determinado, menos la depreciación y/o el deterioro en su valor. Las renovaciones y mejoras realizadas se consideran como adiciones a dichos activos; los gastos de mantenimiento y reparación son cargados a los resultados del período. En los casos de ventas, retiros y otras disposiciones, el costo y la depreciación acumulada de los activos vendidos o retirados son eliminados de sus respectivas cuentas y la utilidad o pérdida generada se incluye en los resultados del período.

Las depreciaciones son calculadas mediante el método de línea recta, tomando el costo de adquisición menos el valor residual estimado entre los años de vida útil económica estimada de cada uno de los elementos, que son revisadas periódicamente, según el siguiente detalle:

ACTIVO	AÑOS DE VIDA UTIL ESTIMADO
Edificios	30 años
Muebles y Enseres	10 años
Equipo de Oficina	10 años
Equipo de Computación	3 años
Vehículos	5 años

La depreciación de los elementos de propiedad, planta y equipo comienzan cuando los bienes están en condiciones de uso.

Para reconocer la pérdida de valor en los elementos de propiedad, planta y equipo se aplicará los siguientes factores:

- ✓ Por el paso del tiempo o el uso normal de los activos
- ✓ Por cambios significativos en el aspecto tecnológico
- ✓ Por efectos de cambios significativos en la forma en que se usa o se espera usar el activos.

Las estimaciones de vidas útiles y el posible deterioro de los bienes son revisados al final de cada período. Cuando el valor razonable de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce en forma inmediata hasta su importe recuperable.

A la fecha de balance en la empresa, no existen activos de esta naturaleza.

3.12 Pagos por seguros de bienes y servicios.- Los pagos por pólizas de seguro contratadas por la empresa son reconocidos en gastos en proporción al período que cubren, independientemente de los plazos

de pago. Los valores pagados y no consumidos se reconocen como pagos anticipados en el activo corriente.

Los costos de los siniestros se reconocen en resultados inmediatamente después de haberse acontecido los hechos. Los ingresos relacionados con las pólizas de seguros, se reconocen en resultados una vez que han sido liquidados por las compañías de seguros.

A la fecha de balance en la empresa, no existen activos de esta naturaleza.

3.13 Provisiones.- (Sección 2, p. 1-5; p. 10-11)

Las provisiones se reconocen únicamente cuando la empresa tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que se requieran recursos para liquidar la obligación y se pueda medir con fiabilidad el monto de la obligación. Las provisiones se revisan al final de cada período y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del Balance.

Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los gastos que se espera incurrir para cancelarla.

3.14 Participación del 15% de utilidades a trabajadores.- La participación de los trabajadores se determina calculando el 15% de la utilidad contable de la empresa y en virtud de lo establecido en el Art. No. 97 Del Código de Trabajo.

La participación de los trabajadores devengada en el período debe ser tratada como un gasto operativo, en consecuencia no se debe reconocer un activo o pasivo diferido por este concepto.

En el caso de Southern Enterprises & Investments Co.S.A., dicho valor no se considera debido a que la compañía no cuenta con personal de planta.

3.15 Impuesto a la Renta.- El impuesto a la renta corriente es determinado sobre la base de la renta imponible de acuerdo con la legislación tributaria ecuatoriana la tasa aplicable para el año 2014, es del 22%. (Sección 29, p.6)

El pasivo por impuesto diferido se reconoce por el importe del impuesto a la renta por pagar en períodos futuros relacionados con diferencias temporarias imponibles.

El activo por impuesto diferido se reconoce por el importe del impuesto a la renta a recuperar en períodos futuros relacionados con diferencias temporarias deducibles, compensación de pérdidas de años anteriores y compensación de créditos no utilizados de años anteriores.(Sección 29, p.15).

El activo y pasivo diferido se miden a la tasa del impuesto a la renta que se espera aplicar a la renta gravable en el año en que el pasivo sea liquidado el activo sea realizado.

3.16 Reserva Legal.- La reserva legal se constituirá con el cinco por ciento de las utilidades antes de impuestos y reservas hasta llegar al veinte por ciento del capital social. (Art. 109 de la Ley de Compañías)

3.17 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.- Los saldos se clasifican en función de su vencimiento, estableciéndose como corriente los saldos con vencimiento menor o igual a doce meses, contados desde a fecha de corte de los estados financieros y como no corrientes a los saldos con vencimientos superiores a ese período.

3.18 Reconocimiento de ingresos.- (Sección 23, p. 3, 10)

Los ingresos son reconocidos en la medida que son transferidos todos los riesgos, y que los beneficios económicos que se esperan puedan ser medidos confiablemente.

Los ingresos son medidos al valor razonable del pago recibido o por recibir, excluyendo el importe de descuentos comerciales, descuentos por pronto pago, rebajas por volumen de ventas e impuestos relacionados con las ventas.

Los ingresos por intereses son reconocidos a medida que los intereses son devengados en función del principal que está pendiente de pago y de la tasa de interés aplicable.

3.19 Reconocimiento de costos y gastos.- Los costos y gastos se registran al costo histórico.

Los costos de las existencias vendidas se reconocen en resultados sobre la base de una asociación directa entre los costos incurridos y la obtención de partidas específicas de ingresos. (Marco Conceptual p.95)

Los gastos se reconocen en resultados cuando se produzca una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con la reducción de un activo, o un incremento de un pasivo que se pueda medir confiablemente. Esto implica que el registro de un gasto se efectuará simultáneamente al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

En conclusión un gasto se reconocerá de forma inmediata cuando un desembolso no genere beneficios económicos o cuando no cumpla con los requerimientos necesarios para su registro como activo.

3.20 Pasivos y Activos Contingentes.- Los pasivos contingentes se muestran en los estados financieros en cuentas de orden, sólo se revelan en las notas a los estados financieros, a menos que la posibilidad de una salida de recursos sea remota.

Los activos contingentes no se reconocen en los estados financieros, sólo se revelan, cuando es seguro que se producirá un ingreso de recursos.

3.21 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.

NOTA 4 Efectivo y equivalentes de efectivo

El detalle del efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre 2014 se detalla a continuación:

		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 5 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

El siguiente es el detalle de cuentas por cobrar comerciales al 31 de diciembre del 2014

		Al 31-12-2014	Al 31-12-2013
Cientes 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

Las cuentas por cobrar comerciales representan derechos exigibles que se originan por la el giro normal de la empresa, en el presente ejercicio no fue necesaria ni relevante la realización de provisión de cuentas incobrables.

Otras cuentas por cobrar, reflejan el siguiente detalle:

Alex Viteri Calisto	20.000,00
Constructora Viteri Calisto	249.382,72
Ángel Fernández	3.000,00

NOTA 6 Inventarios

Los inventarios están registrados al valor neto de realización y al 31 de diciembre del 2014 corresponde:

	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

NOTA 7 Propiedades de Inversión

Al 31 de diciembre 2014 está conformado de la siguiente manera:

	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

NOTA 8 Otros Activos No Corrientes

	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

Las garantías corresponden al valor entregado al Municipio de Quito por concepto de la construcción del Edificio Capri.

NOTA 9 Proveedores

Este rubro está conformado de la siguiente forma:

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

Corresponde a compras locales a liquidarse en el corto plazo.

NOTA 10 Otras Obligaciones Corrientes

Corresponde a:

	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

NOTA 11 Otros Pasivos

No Corrientes

Corresponde a los valores recibidos como garantías por el arriendo de inmuebles.

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

NOTA 12 Capital

CUENTAS	31/12/2014 USD \$
CAPITAL SUSCRITO	3.000,00

NOTA 13 Reserva Legal

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

NOTA 14 Resultados Acumulados

	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

NOTA 15 INGRESOS

Operativos: Corresponde a los arrendamientos que realiza la empresa de bienes inmuebles, al 31 de diciembre del 2014 presenta el siguiente detalle:

	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

No Operativos: Corresponde a los intereses percibidos por concepto de inversiones financieras que realiza la, al 31 de diciembre del 2014 presenta el siguiente detalle:

	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

NOTA 16 COSTO DE VENTAS Y GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS.

Los saldos de costos al 31 de diciembre del 2014 son los siguientes:

	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

Los saldos de gastos administrativos al 31 de diciembre del 2014 son los siguientes:

	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

Los saldos de gastos ventas al 31 de diciembre del 2014 son los siguientes:

	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

Los saldos de gastos financieros al 31 de diciembre del 2014 son los siguientes:

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

NOTA 17 CONCILIACION TRIBUTARIA

Para establecer la base imponible sobre la que se aplicará la tarifa del impuesto a la renta

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		<u>3.153.819,26</u>
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

Atentamente,



Ing. Adriana Ramírez
Contadora General