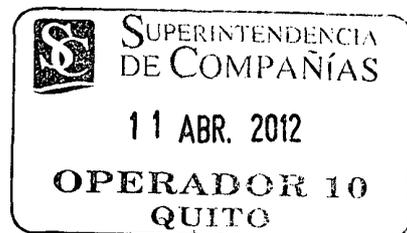
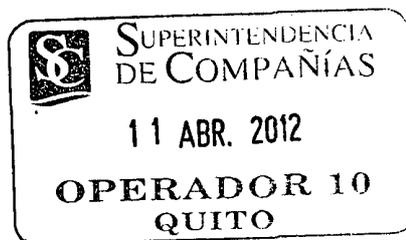


# **Southwest Corp. S.A.**

*Estados Financieros por el Año Terminado  
el 31 de Diciembre del 2011 e Informe de  
los Auditores Independientes*





## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas de  
Southwest Corp. S.A.:

### **Informe sobre los estados financieros**

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Southwest Corp. S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2011 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio (déficit) de los accionistas y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### ***Responsabilidad de la Gerencia por los estados financieros***

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

### ***Responsabilidad del Auditor***

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de 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**

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Southwest Corp. S.A. al 31 de diciembre del 2011, el resultado de sus operaciones y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

### **Asunto de énfasis**

Sin calificar la opinión, informamos que, tal como se explica con más detalle en la Nota 2 a los estados financieros adjuntos, éstos fueron preparados sobre bases contables aplicables a una empresa en marcha, las que prevén la realización de activos y cancelación de pasivos en el curso normal del negocio. Como se desprende de los estados financieros adjuntos, al 31 de diciembre del 2011 los pasivos corrientes exceden a los activos corrientes en US\$91 mil y la Compañía generó una pérdida por el año terminado en esa fecha de US\$20 mil, lo que origina un déficit patrimonial de US\$45 mil; por lo tanto, de acuerdo con disposiciones legales vigentes la Compañía esta incurso en causal de disolución. Está situación indica, a nuestro juicio, que la continuación de la Compañía como negocio en marcha y la generación de operaciones rentables dependen de eventos futuros, que incluyen la capitalización de nuevos aportes por parte de los accionistas y lograr un nivel adecuado de ingresos para soportar la estructura de costos de la Compañía. Los estados financieros adjuntos no incluyen ningún ajuste que podría resultar de la resolución de esta incertidumbre. Los planes de la gerencia en relación con esta situación se describen en la Nota 2.

*Deloitte & Touche*

Quito, Marzo 30, 2012  
Registro No. 019

  
Santiago Sánchez  
Licencia No. 25292



**SOUTHWEST CORP. S.A.**



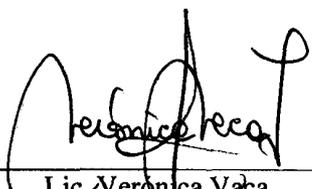
**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

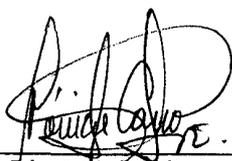
<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2011</u></b> <b>(en U.S. dólares)</b>	<b><u>2010</u></b>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Bancos		66,794	19,703
Otras cuentas por cobrar	3	<u>200,486</u>	<u>19,703</u>
Total activos corrientes		<u>267,280</u>	<u>19,703</u>
PROPIEDADES	4	<u>3,603,296</u>	<u>1,939,000</u>
TOTAL		<u>3,870,576</u>	<u>1,958,703</u>

**PASIVOS Y PATRIMONIO (DÉFICIT)  
DE LOS ACCIONISTAS**

PASIVOS CORRIENTES:			
Vencimiento corriente de cuentas por pagar a largo Plazo	5	303,800	183,800
Retenciones en la fuente por pagar		<u>54,453</u>	<u>183,800</u>
Total pasivos corrientes		<u>358,253</u>	<u>183,800</u>
CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO	5	<u>1,828,772</u>	<u>321,650</u>
OBLIGACIÓN POR PAGAR A ACCIONISTA	7	<u>1,728,791</u>	<u>1,478,791</u>
PATRIMONIO (DÉFICIT) DE LOS ACCIONISTAS:	8		
Capital social		800	800
Déficit acumulado		<u>(46,040)</u>	<u>(26,338)</u>
Patrimonio (déficit) de los accionistas		<u>(45,240)</u>	<u>(25,538)</u>
TOTAL		<u>3,870,576</u>	<u>1,958,703</u>

Ver notas a los estados financieros

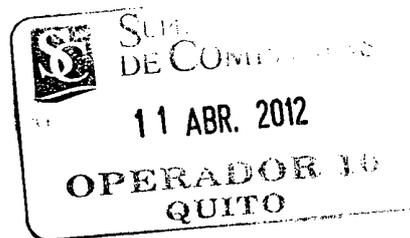
  
Lic. Verónica Vaca  
Gerente General

  
Lic. Mónica Cano  
Contadora General

**SOUTHWEST CORP. S.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

	<u>Nota</u>	<u>2011</u> (en U.S. dólares)	<u>2010</u>
GASTOS DE OPERACIÓN		11,533	11,706
OTROS GASTOS, NETO		<u>346</u>	<u>2,105</u>
PÉRDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		11,879	13,811
MENOS IMPUESTO A LA RENTA	6	<u>7,823</u>	<u>7,807</u>
PÉRDIDA NETA		<u>19,702</u>	<u>21,618</u>

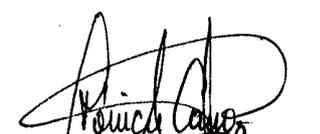


Ver notas a los estados financieros

---

  
Lic. Verónica Vaca  
Gerente General

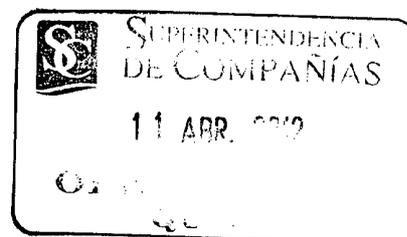
---

  
Lic. Mónica Cano  
Contadora General

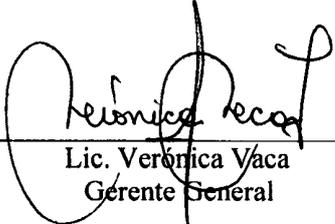
**SOUTHWEST CORP. S.A.**

**ESTADO DE PATRIMONIO (DÉFICIT) DE LOS ACCIONISTAS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

	<u>Capital Social</u>	<u>Déficit Acumulado</u> ... (en U.S. dólares) ...	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2009	800	(4,720)	(3,920)
Pérdida neta	—	(21,618)	(21,618)
Saldos al 31 de diciembre del 2010	800	(26,338)	(25,538)
Pérdida neta	—	(19,702)	(19,702)
Saldos al 31 de diciembre del 2011	<u>800</u>	<u>(46,040)</u>	<u>(45,240)</u>



Ver notas a los estados financieros

  
Lic. Verónica Vaca  
Gerente General

  
Lic. Mónica Caño  
Contadora General

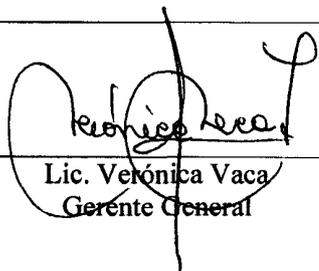


11 ABR. 2012

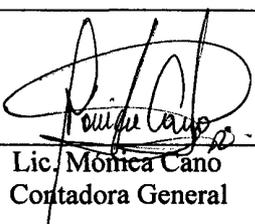
OPERADOR 10  
QUITO**SOUTHWEST CORP. S.A.****ESTADO DE FLUJOS DE CAJA  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

	<b><u>2011</u></b>	<b><u>2010</u></b>
	<b>(en U.S. dólares)</b>	
<b>FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Pagado a proveedores	(10,940)	(24,746)
Impuesto a la renta	(7,823)	(7,807)
Otros gastos, neto	<u>(346)</u>	<u>(2,105)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>(19,109)</u>	<u>(34,658)</u>
<b>FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Pago de cuenta por pagar largo plazo	(183,800)	(183,800)
Préstamos recibidos de accionistas	<u>250,000</u>	<u>229,482</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>66,200</u>	<u>45,682</u>
<b>BANCOS:</b>		
Incremento neto en bancos	47,091	11,024
Saldos al comienzo del año	<u>19,703</u>	<u>8,679</u>
<b>SALDOS AL FIN DE AÑO</b>	<u><u>66,794</u></u>	<u><u>19,703</u></u>
<b>CONCILIACIÓN DE LA PÉRDIDA NETA CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Pérdida neta	(19,702)	(21,618)
Cambios en activos y pasivos:		
Otras cuentas por pagar	593	(15,089)
Gastos pagados por anticipado	<u>          </u>	<u>2,049</u>
<b>EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<u><u>(19,109)</u></u>	<u><u>(34,658)</u></u>
<b>TRANSACCIÓN QUE NO GENERARÓ MOVIMIENTO DE EFECTIVO:</b>		
Adquisición de propiedades con crédito a largo plazo (incluye IVA)	<u>1,864,782</u>	<u>          </u>

Ver notas a los estados financieros



Lic. Verónica Vaca  
Gerente General



Lic. Mónica Cano  
Contadora General

## **SOUTHWEST CORP. S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

---

#### **1. OPERACIONES**

La Compañía Southwest Corp. S.A. se constituyó en el Ecuador bajo escritura pública el 23 de junio del 2008 y su actividad principal es la adquisición de cualquier clase de bienes muebles o inmuebles. Actualmente, la Compañía es propietaria de un bien inmueble ubicado en la parroquia de Amaguaña del cantón Quito, adquirido el 21 de julio del 2008.

En el año 2011, la Compañía adquirió las construcciones, edificios e instalaciones de un centro deportivo de alto rendimiento que será arrendado a partir del año 2012 a una compañía relacionada.

#### **2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares. Las políticas contables de la Compañía están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Dichas políticas requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

***Bases de presentación*** - Los estados financieros adjuntos fueron preparados sobre bases contables aplicables a una empresa en marcha, las que prevén la realización de activos y cancelación de pasivos en el curso normal del negocio. Como se desprende de los estados financieros adjuntos, al 31 de diciembre del 2011 los pasivos corrientes exceden a los activos corrientes en US\$91 mil y la compañía generó una pérdida por el año terminado en esa fecha de US\$20 mil, lo que origina un déficit patrimonial de US\$45 mil; por lo tanto de acuerdo con disposiciones legales vigentes la Compañía incurrirá en causal de disolución. Estas situaciones indican, que la continuación de la Compañía como negocio en marcha y la generación de operaciones rentables dependen de eventos futuros, que incluyen la capitalización de nuevos aportes de los accionistas y lograr un nivel adecuado de ingresos para soportar la estructura de costos de la Compañía. Los estados financieros adjuntos no incluyen ningún ajuste que podría resultar de la resolución de esta incertidumbre.

Los principales planes de la Gerencia para solventar esta situación son:

- Arrendar el centro deportivo de alto rendimiento a partir del año 2012 a una compañía relacionada, obteniendo un ingreso anual de US\$120 mil.
- Realizar un incremento de capital de US\$100 mil en el año 2012.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

**Bancos** - Representa el saldo efectivo en bancos.

**Propiedades** - Se encuentran registradas al costo de adquisición. El costo de edificios se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada. Los gastos de mantenimiento se cargan directamente a los resultados del año.

**Participación a Trabajadores** - En razón de que la Compañía no tiene trabajadores en relación de dependencia, no registra provisión para el 15% de participación laboral.

**Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera** - Mediante Resoluciones No. 08.G.DCS.010 del 20 de noviembre del 2008 y SC.DS.G.09.006 del 17 de diciembre del 2009, la Superintendencia de Compañías estableció el cronograma de implementación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por parte de las compañías y entes sujetos a su control y vigilancia. De acuerdo con este cronograma Southwest Corp. S.A. utilizará las NIIF a partir del 1 de enero del 2012, siendo el 1 de enero del 2011, su fecha de transición.

### **3. OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

Corresponde al crédito tributario del IVA generado por la adquisición de construcciones y edificios de un centro deportivo de alto rendimiento, el cual podrá ser compensado con el IVA de ingresos futuros que genere la Compañía.

### **4. PROPIEDADES**

Un resumen de propiedades es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en U.S. dólares)	
Terreno	1,939,000	1,939,000
Edificios (1)	<u>1,664,296</u>	<u>                    </u>
Total	<u>3,603,296</u>	<u>1,939,000</u>

(1) Corresponde a los costos de construcción de un centro deportivo de alto rendimiento, el mismo que se encuentra construido sobre el terreno de propiedad de la Compañía y que será arrendado a partir del año 2012 a una compañía relacionada.

## 5. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Un resumen de cuentas por pagar a largo plazo es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en U.S. dólares)	
Cuentas por pagar a largo plazo por la construcción de un centro deportivo de alto rendimiento con vencimientos hasta enero del 2017 y que no generan intereses	1,810,922	
Cuenta por pagar a largo plazo con vencimientos hasta julio del 2013 y que no genera intereses	321,650	505,450
Vencimientos corrientes	<u>(303,800)</u>	<u>(183,800)</u>
Total	<u>1,828,772</u>	<u>321,650</u>

Los vencimientos futuros de las cuentas por pagar a largo plazo son como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en U.S. dólares)	
2012		183,800
2013	257,850	137,850
2014	120,000	
2015	120,000	
2016	120,000	
2017	<u>1,210,922</u>	<u>          </u>
Total	<u>1,828,772</u>	<u>321,650</u>

## 6. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 24% (25% para el año 2010) sobre las utilidades sujetas a distribución y del 14% (15% para el año 2010) sobre las utilidades sujetas a capitalización. A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran sujetos a retención para efectos del impuesto a la renta.

Una reconciliación entre la pérdida según estados financieros y la pérdida tributaria, es como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en U.S. dólares)	
Pérdida según estados financieros	(11,879)	(13,811)
Gastos no deducibles	<u>346</u>	<u>2,104</u>
Pérdida tributaria	<u>(11,533)</u>	<u>(11,707)</u>
Impuesto a la renta causado	<u>-</u>	<u>-</u>
Anticipo calculado (1)	<u>7,823</u>	<u>7,807</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>7,823</u>	<u>7,807</u>

(1) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Durante el año 2011, la Compañía realizó un pago total de anticipo de impuesto a la renta de US\$7,823; y no generó impuesto a la renta causado del año. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$7,823 mil equivalente al impuesto a la renta mínimo.

De acuerdo con disposiciones legales, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables. Al 31 de diciembre del 2011, el saldo por amortizar de pérdidas tributarias asciende a US\$46 mil (US\$34 mil en el año 2010).

A partir del año 2011, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran sujetos a retención para efectos del impuesto a la renta.

**Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción** - Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios lo siguiente: La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.

## **7. OBLIGACIONES POR PAGAR A ACCIONISTAS**

Corresponde a préstamos recibidos por un accionista, sin vencimientos definidos y que no generan intereses.

## **8. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

**Capital Social** - El capital social autorizado consiste de 800 de acciones de US\$1.00 valor nominal unitario.

## **9. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 30 del 2012) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

---