

Southwest Corp. S.A.

*Estados Financieros por el Año Terminado
el 31 de Diciembre del 2012 e Informe de
los Auditores Independientes*

SOUTHWEST CORP S.A.

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los Auditores Independientes	1
Estado de situación financiera	3
Estado de resultado integral	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera (completas)
NIIF PYMES	Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
SRI	Servicio de Rentas Internas
PCGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador
FV	Valor razonable (Fair value)
US\$	U.S. dólares



Deloitte & Touche
Av. Amazonas N3517
Telf: (593 2) 381 5100
Quito - Ecuador

Tulcán 803
Telf: (593 4) 370 0100
Guayaquil - Ecuador
www.deloitte.com/ec

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 estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo 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 Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PYMES), 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

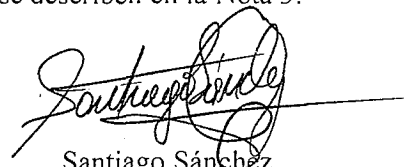
En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Southwest Corp S.A. al 31 de diciembre del 2012, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PYMES).

Asunto de énfasis

Sin calificar nuestra opinión informamos que, tal como se explica con más detalle en la Nota 3, los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2012 son los primeros que la Compañía ha preparado aplicando NIIF PYMES. Con fines comparativos, dichos estados financieros incluyen cifras correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2011 y saldos del estado de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), los que han sido ajustados conforme a las NIIF PYMES vigentes al 31 de diciembre del 2012. Las cifras que se presentan con fines comparativos, ajustadas conforme a NIIF PYMES, surgen de los estados financieros correspondientes a los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010 preparados de acuerdo con las normas contables vigentes en aquel momento, sobre los que emitimos nuestros informes de auditoría con una opinión sin salvedades, el 30 de marzo del 2012 y 25 de marzo del 2011, respectivamente. Los efectos más significativos de la adopción de las NIIF PYMES sobre la información financiera de la Compañía se describen en la Nota 3.

Deloitte & Touche

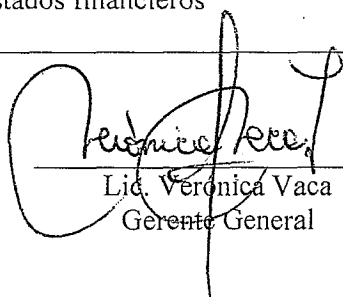
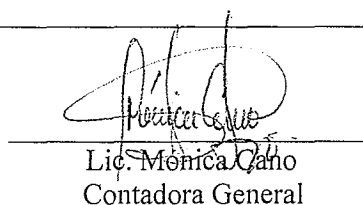
Quito, Marzo 28, 2013
Registro No. 19


Santiago Sánchez
Socio
Licencia No. 25292

SOUTHWEST CORP S.A.**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>Diciembre 31, 2012</u>	<u>2011</u>	<u>Enero 1, 2011</u>
(en U.S. dólares)				
ACTIVOS CORRIENTES:				
Bancos		53,392	66,699	19,703
Cuentas por cobrar comerciales		4,283		
Activos por impuestos corrientes	7	<u>203,965</u>	<u>200,486</u>	
Total activos corrientes		<u>261,640</u>	<u>267,185</u>	<u>19,703</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:				
Propiedades de inversión y total activos no corrientes	5	<u>3,879,825</u>	<u>3,908,296</u>	<u>2,244,000</u>
TOTAL		<u>4,141,465</u>	<u>4,175,481</u>	<u>2,263,703</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>				
PASIVOS CORRIENTES:				
Cuentas por pagar comerciales		800	1,353	
Otros pasivos financieros	6	<u>2,932,230</u>	<u>2,032,591</u>	<u>1,662,591</u>
Pasivos por impuestos corrientes	7	<u>368</u>	<u>54,453</u>	
Total pasivos corrientes		<u>2,933,398</u>	<u>2,088,397</u>	<u>1,662,591</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:				
Otros pasivos financieros y total pasivos no corrientes	6	<u>923,642</u>	<u>1,827,419</u>	<u>321,650</u>
Total pasivos		<u>3,857,040</u>	<u>3,915,816</u>	<u>1,984,241</u>
PATRIMONIO:	8			
Capital social		800	800	800
Utilidades retenidas		<u>283,625</u>	<u>258,865</u>	<u>278,662</u>
Total patrimonio		<u>284,425</u>	<u>259,665</u>	<u>279,462</u>
TOTAL		<u>4,141,465</u>	<u>4,175,481</u>	<u>2,263,703</u>

Ver notas a los estados financieros

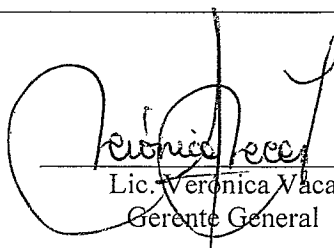

Lic. Verónica Vaca
Gerente General
Lic. Mónica Cano
Contadora General

SOUTHWEST CORP S.A.

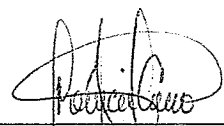
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

	<u>Notas</u>	<u>2012</u> (en U.S. dólares)	<u>2011</u>
Ingresos	9, 10	120,000	
Gastos por depreciación	5	(28,471)	
Contribuciones e impuestos		(8,741)	(5,023)
Honorarios profesionales		(8,655)	(6,407)
Costos financieros		(33,374)	
Otros gastos		<u>(1,371)</u>	<u>(544)</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		39,388	(11,974)
Menos gasto por impuesto a la renta corriente	7	<u>(14,628)</u>	<u>(7,823)</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>24,760</u>	<u>(19,797)</u>

Ver notas a los estados financieros



Lic. Verónica Vaca
Gerente General



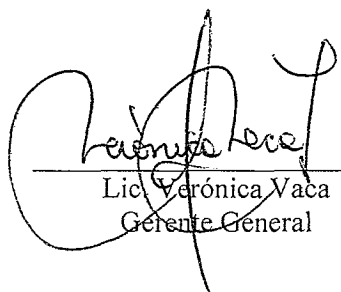
Lic. Mónica Cano
Contadora General

SOUTHWEST CORP S.A.

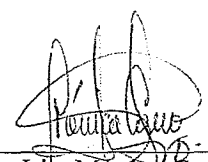
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

	Capital <u>social</u> ...	Utilidades <u>retenidas</u> (en U.S. dólares) ...	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero de 2011	800	278,662	279,462
Pérdida del año	—	<u>(19,797)</u>	<u>(19,797)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2011	800	258,865	259,665
Utilidad del año	—	<u>24,760</u>	<u>24,760</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2012	<u>800</u>	<u>283,625</u>	<u>284,425</u>

Ver notas a los estados financieros



Lic. Verónica Vaca
Gerente General



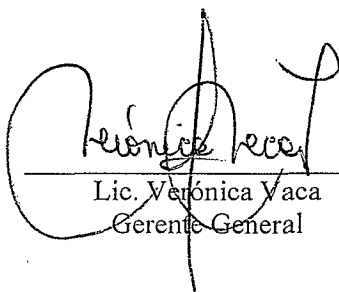
Lic. Mónica Cano
Contadora General

SOUTHWEST CORP S.A.

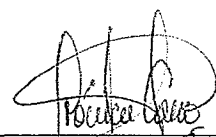
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	115,717	.
Pagado a proveedores	(75,051)	(10,940)
Intereses pagados	(33,374)	
Impuesto a la renta	(14,628)	(7,823)
Otros gastos, neto	<u>(1,371)</u>	<u>(441)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	<u>(8,707)</u>	<u>(19,204)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Pagos de cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión y efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(183,800)</u>	<u>(183,800)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamos recibidos de accionistas y efectivo proveniente de actividades de financiamiento	<u>179,200</u>	<u>250,000</u>
BANCOS:		
Incremento (disminución) neto del año	(13,307)	46,996
Saldo al comienzo del año	<u>66,699</u>	<u>19,703</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>53,392</u>	<u>66,699</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 2012

1. INFORMACIÓN GENERAL

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 Amaguaña del cantón Quito.

En el año 2011, la Compañía adquirió las construcciones, edificios e instalaciones de un centro deportivo de alto rendimiento el cual es arrendado a una compañía relacionada desde enero del 2012.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PYMES).

Los estados financieros de acuerdo a NIIF PYMES por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2011, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF PYMES para el año terminado el 31 de diciembre del 2012.

Los estados financieros de Southwest Corp S.A. por los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010 aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía, con fechas 30 de marzo del 2012 y 25 de marzo del 2011, respectivamente, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la Sección 35 *Transición de las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES*, para la preparación de los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF PYMES al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF PYMES.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Sección 35, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF PYMES vigentes al 31 de diciembre del 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.2 Bases de preparación - Los estados financieros de Southwest Corp S.A. comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2011 y 31 de diciembre del 2012, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PYMES).

- 2.3 **Bancos** - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos en cuentas corrientes y de ahorros en bancos locales y del exterior.
- 2.4 **Propiedades de inversión** - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

Las vidas útiles de las propiedades de inversión son las siguientes:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Infraestructura deportiva	50
Canchas deportivas	50
Sistema centralizado de agua	13
Graderíos	40
Instalaciones eléctricas	13

- 2.5 **Deterioro de activos tangibles** - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por 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 y reversiones se reconocen inmediatamente en resultados.

- 2.6 **Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.6.1 **Impuesto corriente** - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán 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.

2.6.2 **Impuestos diferidos** - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por 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.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si, tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

2.6.3 Impuestos corrientes y diferidos - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.7 Provisiones - Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

2.8 Arrendamientos - Se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

2.8.1 La Compañía como arrendador - El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

2.9 Reconocimiento de ingresos - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

2.9.1 Ingresos por alquileres - La política de la Compañía para el reconocimiento de ingresos provenientes de arrendamientos operativos se describe en la Nota 2.8.1.

2.10 Costos y gastos - Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.11 Compensación de saldos y transacciones - 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 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.

2.12 Activos financieros - Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos

inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar y activos financieros disponibles para la venta. La Compañía mantiene principalmente activos financieros clasificados en cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

- 2.13 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar** - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, la cual es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero con el valor neto en libros del activo o pasivo financiero sobre el reconocimiento inicial, menos cualquier deterioro.

- 2.14 Deterioro de activos financieros al costo amortizado** - Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

- 2.15 Baja de un activo financiero** - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

- 2.16 Pasivos financieros** - Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.17 Préstamos - Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

2.18 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

2.19 Baja de un pasivo financiero - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía

3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS EMPRESAS (NIIF PYMES)

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 del 3 de julio del 2008; y, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. Adicionalmente, mediante resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 se establece el reglamento para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PYMES), para las Compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF PYMES a partir del 1 de enero del 2012. Conforme a estas Resoluciones, hasta el 31 de diciembre del 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF PYMES.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF PYMES el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2011.

La aplicación de las NIIF PYMES supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2012:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros
- Un incremento de la información incluida en las notas a los estados financieros

Para la preparación de los presentes estados financieros, se ha aplicado una excepción obligatoria y exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF PYMES que se establece en la Sección 35.

3.1 Excepción a la aplicación retroactiva aplicada por la Compañía

- a) **Estimaciones** - La Sección 35 establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF PYMES, en la fecha de transición, sean coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA anteriores (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas.

Esta exención también se aplica a los períodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF PYMES.

Southwest Corp S.A. no ha modificado ninguna estimación utilizada para el cálculo de saldos previamente reportados bajo PCGA anteriores ni a la fecha de transición (1 de enero del 2011) ni para el primer período comparativo (31 de diciembre del 2011).

3.2 Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía

- a) **Uso del valor razonable como costo atribuido** - La exención de la Sección 35 permite optar, en la fecha de transición a las NIIF PYMES, por la medición de una partida de propiedades de inversión por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha. La Sección 35 establece que la Compañía podrá elegir utilizar una revaluación según PCGA anteriores de una partida de propiedades de inversión, ya sea a la fecha de transición o anterior, como costo atribuido en la fecha de la revaluación, si esta fue a esa fecha sustancialmente comparable:

- a) al valor razonable; o
- b) al costo, o al costo depreciado según las NIIF PYMES.

Southwest Corp S.A. optó por la medición de una partida de propiedades de inversión a su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido a la fecha de transición. El valor razonable del referido activo fue medido mediante avalúo realizado por expertos externos independientes, determinando de esta forma un nuevo valor inicial (Ver Nota 5.1).

- b) **Impuestos diferidos** - De acuerdo con la Sección 35, no se requiere que una entidad que adopta por primera vez NIIF PYMES reconozca, en la fecha de transición, activos o pasivos por impuestos diferidos relacionados con la base fiscal y el importe en libros de cualquier activo o pasivo. La Compañía adoptó esta exención y no registró a la fecha de transición ningún activo o pasivo por impuesto diferido.

3.3 Conciliación entre NIIF y Principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador

- Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados de Southwest Corp S.A.:

3.3.1 Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011

	Diciembre 31, <u>2011</u> (en U.S. dólares)	Enero 1, <u>2011</u>
Patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	(45,335)	(25,538)
<i>Ajustes por la conversión a NIIF PYMES:</i>		
Costo atribuido de propiedades de inversión y subtotal(1)	<u>305,000</u>	<u>305,000</u>
Patrimonio de acuerdo a NIIF PYMES	<u>259,665</u>	<u>279,462</u>

- (1) **Costo atribuido de propiedades de inversión:** Para la aplicación de las NIIF PYMES se ha definido que los saldos al 1 de enero del 2011 se registren a su valor razonable y por tal razón se realizó un avalúo de las propiedades de inversión. Tal procedimiento fue efectuado por profesionales expertos independientes. Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011, los efectos de la revaluación generaron un incremento en los saldos de propiedades de inversión y en resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF PYMES por US\$305 mil.

3.3.2 Conciliación del Resultado Integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 - No existen diferencias entre el estado de resultado integral al 31 de diciembre del 2011, presentado según NIIF y el presentado según PCGA anteriores.

- a) **Reclasificaciones entre Activos y/o Pasivos** - La administración de la Compañía ha efectuado las siguientes reclasificaciones en el estado de situación financiera, para una apropiada presentación de acuerdo a la Sección 35:

<u>Cuenta</u>	Presentación bajo PCGA <u>anteriores</u>	Presentación bajo NIIF	Saldos a	
			Diciembre 31, <u>2011</u> (en U.S. dólares)	Enero 1, <u>2011</u>
Propiedades	Separado en propiedades	Incluido en propiedades de inversión	3,908,296	2,244,000
Crédito tributario del Impuesto al Valor Agregado - IVA	Incluido en otras cuentas por cobrar	Incluido en activos por impuestos corrientes	200,486	-
Retenciones en la fuente por pagar	Separado en retenciones en la fuente por pagar	Incluido en pasivos por impuestos corrientes	54,453	-

<u>Cuenta</u>	<u>Presentación bajo PCGA anteriores</u>	<u>Presentación bajo NIIF</u>	<u>Saldos a</u>	
			<u>Diciembre 31, 2011</u> (en U.S. dólares)	<u>Enero 1, 2011</u>
Cuentas por pagar accionistas, relacionadas y terceros	Incluido en obligación por pagar accionista y cuentas por pagar largo plazo	Incluido en otros pasivos financieros	3,810,010	1,984,241

- b) **Reclasificaciones entre Ingresos, Costos y Gastos** - La administración de la Compañía no ha efectuado reclasificaciones en el estado de resultado integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2011:

3.3.3 **Ajustes significativos en el estado de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2011** - No existen diferencias entre el estado de flujos de efectivo según las NIIF y el presentado según los PCGA anteriores.

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF PYMES requiere 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.

ESPACIO EN BLANCO

5. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un resumen de propiedades de inversión es como sigue:

	... Diciembre 31, ... <u>2012</u>	<u>2011</u> (en U.S. dólares)	Enero 1, <u>2011</u>
Costo	3,908,296	3,908,296	2,244,000
Depreciación acumulada	<u>(28,471)</u>	<u> </u>	<u> </u>
Total	<u>3,879,825</u>	<u>3,908,296</u>	<u>2,244,000</u>
<i>Clasificación:</i>			
Terreno	2,244,000	2,244,000	2,244,000
Infraestructura deportiva	1,281,682	1,302,734	
Graderíos	215,464	219,906	
Canchas deportivas	124,631	126,678	
Sistema centralizado de agua	10,436	11,128	
Instalaciones eléctricas	<u>3,612</u>	<u>3,850</u>	<u> </u>
Total	<u>3,879,825</u>	<u>3,908,296</u>	<u>2,244,000</u>

Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

	<u>Terreno</u>	Infraestructura y otros ... (en U.S. dólares) ...	<u>Total</u>
<u>Costo</u>			
Saldos al 1 de enero del 2011	2,244,000		2,244,000
Adquisiciones	<u> </u>	<u>1,664,296</u>	<u>1,664,296</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2011 y 2012	<u>2,244,000</u>	<u>1,664,296</u>	<u>3,908,296</u>

5.1. Aplicación del costo atribuido - Al 1 de enero del 2011, los valores razonables utilizados como costo atribuido para propiedades de inversión y el ajuste al valor en libros presentado según los PCGA anteriores se muestran a continuación:

	Saldo según PCGA anteriores	...Enero 1, 2011... Ajuste al valor razonable (en U.S. dólares)	Costo atribuido
Terreno	<u>1,939,000</u>	<u>305,000</u>	<u>2,244,000</u>

6. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Un resumen de otros pasivos financieros es como sigue:

	... Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Pasivos financieros registrados al costo amortizado:		
Cuentas por pagar a tercero (1)	137,850	505,450
Cuentas por pagar a compañías relacionadas(2)	1,810,031	1,809,569
Préstamo de accionistas (3)	<u>1,907,991</u>	<u>1,478,791</u>
Total	<u>3,855,872</u>	<u>1,984,241</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	2,932,230	1,662,591
No corriente	<u>923,642</u>	<u>321,650</u>
Total	<u>3,855,872</u>	<u>1,984,241</u>

- (1) Corresponde a cuentas por pagar a un tercero por la adquisición de un terreno con vencimientos hasta julio 2013 y que no genera intereses.
- (2) Corresponde a las cuentas por pagar a Ekron Construcciones e Independiente del Valle (compañías relacionadas) por la adquisición de la infraestructura de un centro deportivo de alto rendimiento con vencimientos trimestrales hasta diciembre del 2015 y que generan una tasa de interés efectiva anual del 2%.
- (3) Corresponde a préstamos otorgados por los accionistas, sin vencimientos definidos y que no generan intereses.

ESPACIO EN BLANCO

7. IMPUESTOS

- 7.1 *Activos y pasivos del año corriente* - Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	... Diciembre 31,... <u>2012</u>	<u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
	(en U.S. dólares)		
<i>Activos por impuestos corrientes:</i>			
Crédito tributario de Impuesto al Valor Agregado			
- IVA	187,051	200,486	
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	<u>16,914</u>	<u> </u>	<u> </u>
Total	<u>203,965</u>	<u>200,486</u>	<u> </u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>			
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta			
por pagar y total	<u>368</u>	<u>54,453</u>	<u> </u>

- 7.2 *Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente* - Una reconciliación entre la utilidad (pérdida) según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidad (pérdida) según estados financieros antes de impuesto a la renta	39,388	(11,974)
Amortización de pérdidas tributarias (1)	(10,018)	
Gastos no deducibles	<u>685</u>	<u>441</u>
Utilidad gravable (pérdida tributaria)	<u>30,055</u>	<u>(11,533)</u>
Impuesto a la renta causado (2)	<u>6,913</u>	<u>-</u>
Anticipo calculado (3)	<u>14,628</u>	<u>7,823</u>
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	<u>14,628</u>	<u>7,823</u>

- (1) 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 2012, el saldo por amortizar de pérdidas tributarias asciende a US\$33 mil.
- (2) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 23% sobre las utilidades sujetas a distribución (24% para el año 2011) y del 13% sobre las utilidades sujetas a capitalización (14% para el año 2011).
- (3) 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.

Para el año 2012, la Compañía determinó como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado de US\$15 mil; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de US\$7 mil. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$15 mil equivalente al impuesto a la renta mínimo.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias hasta el año 2008 y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2009 al 2012.

- 7.3 **Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción** - Con fecha diciembre 29 del 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 la reducción progresiva en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.
- 7.4 **Efectos Tributarios de la Revaluación - Decreto Ejecutivo No. 1180** - Con fecha 19 de junio del 2012, se promulgó el Decreto Ejecutivo No. 1180, en el que se reforma el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, eliminando el literal mediante el cual, se señalaba que la revaluación de activos fijos no tenía efectos tributarios.

Con base en el referido decreto, la Compañía decidió que tomará como gasto deducible de la base imponible sujeta al impuesto a la renta, a partir de enero del 2013, el valor de la depreciación de la revaluación de propiedades de inversión efectuada a la fecha de transición de las NIIF y que el costo tributario en una eventual venta de los inmuebles es el costo asumido a la fecha de transición. Adicionalmente, considerando que la Compañía adoptó en la fecha de transición la exención de la Sección 35, que permite no registrar activos o pasivos por impuestos diferidos relacionados con las diferencias entre la base fiscal y saldos en libros de activos y pasivos, y considerando el referido decreto ejecutivo, no existen efectos en los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012; por lo tanto, es impracticable efectuar registro alguno por concepto de impuestos diferidos.

8. PATRIMONIO

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

ESPACIO EN BLANCO

- 8.2 **Utilidades retenidas** - Un resumen de las utilidades retenidas (déficit acumulado) es como sigue:

	Diciembre 31, <u>2012</u>	Saldos a Diciembre 31, <u>2011</u> ... (en U.S. dólares) ...	Enero 1, <u>2011</u>
Déficit acumulado	(21,375)	(46,135)	(26,338)
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF (Nota 3.3.1)	<u>305,000</u>	<u>305,000</u>	<u>305,000</u>
Total	<u>283,625</u>	<u>258,865</u>	<u>278,662</u>

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

9. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

9.1 *La Compañía como arrendador*

- 9.1.1 **Acuerdos de arrendamiento** - El arrendamiento operativo se relaciona con la propiedad de inversión poseída por la Compañía con términos de arrendamiento de 5 años. El arrendatario no tiene opción de comprar la propiedad a la fecha de expiración del período de arrendamiento.

Durante el año 2012, el ingreso por arrendamiento operativo de las propiedades de inversión ascendieron a US\$ 120 mil.

ESPACIO EN BLANCO

10. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

10.1 Transacciones Comerciales - Durante los años 2012 y 2011, la Compañía realizó las siguientes transacciones comerciales con sus partes relacionadas:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Arriendo de instalaciones del Complejo deportivo al Club Independiente del Valle	<u>120,000</u>	<u>-</u>
Compra de las instalaciones del complejo deportivo al club Independiente del Valle	<u>-</u>	<u>681,869</u>
Compra de las instalaciones del centro deportivo de alto rendimiento a Ekron Construcciones	<u>-</u>	<u>1,127,700</u>

12. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 28 del 2013) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

13. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido aprobados por la gerencia de la Compañía en marzo 28 del 2013 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.

