

Cuenca, 25 de Julio del 2.013

Señor
INTENDENTE DE COMPAÑIAS DEL AZUAY
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Dando cumplimiento con lo dispuesto en la Ley de Compañías, me permito adjuntar a la presente el Informe de Auditoría Externa de la Compañía INMOBILIARIA SOUTH GARDEN S. A., por el ejercicio económico del año 2.012, quien ha tenido a bien contratar mis servicios.

Por la atención que se digne dar a la presente, mis anticipados agradecimientos.

Muy Atentamente,



C.P.A. BOLIVAR ORTEGA CORDERO
Registro N° 1967
AUDITOR EXTERNO
Registro N° S.C.RNAE-229

INMOBILIARIA SOUTH GARDEN S. A.

**INFORME DE AUDITORIA EXTERNA SOBRE LOS
ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO ECONOMICO DEL AÑO 2.012**

INMOBILIARIA SOUTH GARDEN S. A.

INDICE

PÁGINA

Dictamen del Auditor Independiente	1
Estados de Situación Financiera Transición a NIIF PYMES	2-3
Notas Explicativas transición a NIIF PYMES	4-5
Estados de Situación Comparativo Bajo NIIF PYMES	6-7
Estado de Resultados Integral Comparativo Bajo NIIF PYMES	8
Estado de Evolución del Patrimonio Bajo NIIF PYMES	9
Estado de Flujos de Efectivo Bajo NIIF PYMES	10
Extracto de la Escritura Pública de Constitución	11-12
Notas a los Estados Financieros:	13
Activo	13-14-15-16
Pasivo	16-17-18
Patrimonio	19
Análisis Financiero	19-20-21

Bolívar Ortega Cordero
Auditor Externo
Hurtado de Mendoza 6-97
Telef. 2 807312 - 2 825664
E mail: jbortega72@yahoo.com.ar
Cuenca - Ecuador

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE
INMOBILIARIA SOUTH GARDEN S. A.
Ciudad.-

1.- Se ha auditado los Estados Financieros que se acompañan de la Compañía INMOBILIARIA SOUTH GARDEN S. A. que comprende el Balance General de transición de NEC A NIIF Dic. 31/2011 - Ene 1° /2012, el Balance General al 31 de Diciembre del 2012 bajo NIIF y los correspondientes Estados de Resultados Integral, Estado de Evolución del Patrimonio, el Estado de Flujo de Efectivo y sus Notas a los Estados Financieros por el año terminado en esa fecha.

2.- Estos estados financieros son de responsabilidad de la Administración de la Compañía los mismos que fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para pequeñas y medianas entidades NIIF para las Pymes y Normas Internacionales de Contabilidad NIC por encontrarse dentro del cronograma de implantación dispuesto por la Superintendencia de Compañías. Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos en base a la respectiva Auditoría.

3.- La revisión se realiza de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento "NIAA". Dichas normas requieren que la Auditoría sea diseñada y ejecutada de tal manera que se pueda obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores importantes. La Auditoría incluye examinar sobre una base de pruebas selectivas, el examen de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los estados financieros. Una auditoría incluye también evaluar los principios contables utilizados y las estimaciones significativas efectuadas por la Gerencia, así como evaluar la presentación de los estados financieros en general. Considero que la Auditoría me proporciona una base razonable para expresar una opinión.

4.- En mi opinión los Estados Financieros antes mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía INMOBILIARIA SOUTH GARDEN S. A., al 31 de Diciembre del 2012, los resultados de sus operaciones, el estado de evolución del patrimonio, el flujo de efectivo y el cumplimiento de sus obligaciones tributarias por el período terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados y disposiciones de carácter obligatorio emitidas por la Superintendencia de Compañías.

Cuenca, 25 de Julio del 2013


C.P.A. Bolívar Ortega Cordero
Registro N° 1967
Auditor Externo
Registro N° SC-RNAE-229

INMOBILIARIA SOUTH GARDEN S. A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 BASE NEC Y ENERO 1° DEL 2012 BASE NIIF

<u>DEL 1° DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 BASE NEC</u>				<u>AL 1° DE ENERO DEL 2012 BASE NIIF</u>		
<u>CUENTAS</u>	<u>CON BASE NEC</u>	<u>NOTAS</u>	+	-	<u>EFFECTOS DE LA TRANSICIÓN A NIIF (AJUSTES A NIIF)</u>	<u>ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ A NIIF PARA LAS PYMES</u>
<u>ACTIVO</u>						
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>						
Caja-Bancos	446,50					446,50
Cuentas por Cobrar Clientes	6.370,29					6.370,29
Anticipos y Préstamos Empleados	5.203,74					5.203,74
Otras Cuentas por Cobrar	16.345,38					16.345,38
Anticipo a Proveedores	392.331,76					392.331,76
Crédito Tributario a favor de la Empresa	32.521,01					32.521,01
Inv. Productos en Proceso	15.111,10					15.111,10
Inv. Productos Terminados	70.000,05					70.000,05
Inv. Repuestos y Herramientas	19.477,68					19.477,68
Productos en Proceso Urbanización	316.843,84					316.843,84
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	874.651,35					874.651,35
<u>ACTIVO NO CORRIENTE</u>						
<u>PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</u>						
Terrenos	91.322,59	(1)	+		116.600,66	207.923,25
Edificios	145.124,55					145.124,55
Deprec. Acum. Edificios	-134.507,10					-134.507,10
Instalaciones	369.309,54					369.309,54
Deprec. Acum. Instalaciones	-369.342,54					-369.342,54
Maquinaria y Equipo	72.679,48					72.679,48
Deprec. Acum. Maquinaria y Equipo	-64.139,44					-64.139,44
Muebles y Enseres	8.072,01					8.072,01
Deprec. Acum. Muebles y Enseres	-7.895,13					-7.895,13
Equipos de Computación	24.438,11					24.438,11
Deprec. Acum. Equipos de Computación	-24.396,41					-24.396,41
Vehículos	43.792,73					43.792,73
Deprec. Acum. Vehículos	-43.806,49					-43.806,49
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	110.651,90		+		116.600,66	227.252,56
<u>OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES</u>						
<u>ACTIVO DIFERIDO</u>						
Gastos Amortizables	178.626,91					178.626,91
Amortiz. Acum. Gastos Amortizables	-176.160,22					-176.160,22
SUMAN	2.466,69					2.466,69
TOTAL OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	2.466,69					2.466,69
TOTAL DEL ACTIVO	987.769,94		+		116.600,66	1'104.370,60

Las Notas Explicativas que se adjuntan son parte integrante de los Estados Financieros.

INMOBILIARIA SOUTH GARDEN S. A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE, DEL 2011 BASE NEC Y ENERO 1° DEL 2012 BASE NIIF

<u>DEL 1° DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 BASE NEC</u>				<u>AL 1° DE ENERO DEL 2012 BASE NIIF</u>	
<u>CUENTAS</u>	<u>CON BASE NEC</u>	<u>NOTAS</u>	+ -	<u>EFFECTOS DE LA TRANSICIÓN A NIIF (AJUSTES A NIIF)</u>	<u>ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ A NIIF PARA LAS PYMES</u>
PASIVO					
<u>PASIVO CORRIENTE</u>					
Proveedores	10.989,66				10.989,66
Cuentas por Pagar	13.553,45				13.553,45
Anticipo de Clientes	74.800,65				74.800,65
Obligaciones Tributarias	18,27				18,27
Obligaciones con el IESS	1.368,78				1.368,78
Obligaciones Patronales	5.079,61				5.079,61
TOTAL PASIVO CORRIENTE	105.810,42				105.810,42
<u>PASIVO NO CORRIENTE</u>					
<u>PASIVO A LARGO PLAZO</u>					
Ctas. y Docum. por Pagar	793.886,61				793.886,61
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	793.886,61				793.886,61
TOTAL DEL PASIVO	899.697,03				899.697,03
<u>PATRIMONIO</u>	88.072,91				204.673,57
Capital Social	92.200,00				92.200,00
SUMAN	92.200,00				92.200,00
<u>APORTES Y RESERVAS</u>					
Aporte para Futuras Capitalizaciones	148.516,89	(2)	-	71.581,81	76.935,08
Reserva Legal	8.002,99				8.002,99
SUMAN	156.519,88		-	71.581,81	84.938,07
<u>RESULTADOS</u>					
Resultados Acumulados (Efectos transición a NIIF)	0,00	(4)	+		0,00
Pérdida de Ejercicios Anteriores	-143.061,14	(3)	+	143.061,14	0,00
Utilidad de Ejercicios Anteriores	27.535,50				27.535,50
Pérdida del Ejercicio	-45.121,33	(3)	+	45.121,33	0,00
SUMAN	-160.646,97		+	188.182,47	27.535,50
TOTAL DEL PASIVO + PATRIMONIO	987.769,94		+	116.600,66	1'104.370,60

Las Notas Explicativas que se adjuntan son parte integrante de los Estados Financieros.

DETERMINACIÓN A VALOR RAZONABLE DE CADA UNA
DE LAS CUENTAS DE ACTIVOS, PASIVOS Y PATRIMONIO
QUE A CONTINUACIÓN SE DETALLA:

La Compañía INMOBILIARIA SOUTH GARDEN S. A. al adoptar por primera vez la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) para pequeñas y medianas entidades NIIF para las PYMES, se reconoce todos los Activos, Pasivos y Patrimonio los mismos que han sido ajustados a NIIF una cuenta del Activo No Corriente y otra del Patrimonio de los Estados Financieros como se demuestra a continuación:

NOTAS

AJUSTES CONTABLES AL 1° DE ENERO DEL 2012

ACTIVO

ACTIVO NO CORRIENTE

SECCIÓN 17 NIC 16

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

TERRENOS

Según resolución de la Superintendencia de Compañías No. SC.ICI.CPAFRS.G.11.015 del 30 de Diciembre del 2011 dice que toda Compañía que posea Bienes Inmuebles y que aplique la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades NIIF para las PYMES a partir del 1° de Enero del 2012 en la fecha de transición en aplicación de la Sección 35 NIIF1 adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera podrá medirlos a su valor razonable o reavaluos utilizando el avalúo comercial consignado en la Carta de Pago del Impuesto Predial del año 2011. La compañía se acoge a esta resolución por lo tanto el valor del terreno quedaría como sigue:

	<u>V/. en libros</u>	<u>V/. Revaluado</u> <u>V/. Ajuste a NIIF</u>	<u>V/. Total NIIF</u>
1) Terrenos valor del avalúo del terreno	\$ 91.322,59	\$ + 116.600,66	\$ 207.923,25

PATRIMONIO

APORTES Y RESERVAS

	<u>V/. en libros</u>	<u>V/. Ajuste a NIIF</u>	<u>V/. Total NIIF</u>
2) <u>APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN</u> De ésta cuenta se transfiere para enjugar la pérdida acumulada de Años Anteriores	\$ 148.516,89	\$ - 71.581,81	\$ 76.935,08

RESULTADOS

	<u>V/. en libros</u>	<u>V/. Ajuste a NIIF</u>	<u>V/. Total NIIF</u>
3) <u>PÉRDIDA ACUMULADA EJERCICIOS ANTERIORES</u> Se enjuga la Pérdida Acumulada de Ejercicios anteriores por transición a NIIF.	\$ - 188.182,47	\$ + 188.182,47	\$ 0,00

	<u>V/. en libros</u>	<u>V/. Ajuste a NIIF</u>	<u>V/. Total NIIF</u>
4) <u>RESULTADOS ACUMULADOS (Efectos Transición A NIIF)</u> A esta cuenta se transfiere los efectos por transición a NIIF (Según el art. Segundo de la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS. G. 11.007 del 9 de Septiembre del 2011 dado por la Superintendencia de Compañías).	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00

FUENTE: Archivo de la Compañía (Posee todos los documentos que sirvieron de base para la elaboración de los Estados Financieros al 1° de Enero del 2012, Adopción por primera vez a NIIF para las PYMES).

INMOBILIARIA SOUTH GARDEN S. A.

ESTADO DE SITUACION COMPARATIVO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 - ENERO 1° DEL 2012 BAJO NIIF - PYMES

CUENTAS	Dic. 31 2012	Enero 1° 2012	VARIACIONES		PORCENTAJES	
			Aumentos	Disminuciones	+%	-%
ACTIVO						
ACTIVO CORRIENTE	1'624,878,30	874.651,35	750.226,95		85,77%	
<u>Disponible</u>						
Caja	0,00	0,00				
Bancos	0,00	446,50		446,50		100%
SUMAN	0,00	446,50		446,50		100%
ACTIVO EXIGIBLE						
Clientes	6.370,29	6.370,29				
Anticipos de Sueldos	-3.585,49	5.203,74	-3.585,49	5.203,74	-100%	100%
Cuentas por Cobrar	105.253,04	16.345,38	88.907,66		543,93%	
SUMAN	108.037,84	27.919,41	80.118,43		286,96	
ACTIVO REALIZABLE						
Inventario de Productos en Proceso	15.111,10	15.111,10				
Inventario de Productos Terminados	70.000,05	70.000,05				
Inventario de Repuestos y Herramientas	19.477,68	19.477,68				
Inventario de Productos en Proceso Urbanización	386.769,96	316.843,84	69.926,12		22,07%	
SUMAN	491.358,79	421.432,67	69.926,12		16,59%	
OTROS ACTIVOS CORRIENTES						
Anticipo a Proveedores	988.059,10	392.331,76	595.727,34		151,84%	
Impuestos Anticipados	37.422,57	32.521,01	4.901,56		15,07%	
SUMAN	1'025.481,67	424.852,77	600.628,90		141,37%	
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	1'624.878,30	874.651,35	750.226,95		85,77%	
ACTIVO NO CORRIENTE						
<u>PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</u>						
Valor de los Activos Depreciables	871.339,67	871.339,67				
Menos: Deprec. Acum. Act. Depreciables	-646.736,40	644.087,11	2.649,29		-0,41%	
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	224.603,27	227.252,56		2.649,29		1,17%
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES						
<u>ACTIVO DIFERIDO</u>						
Gastos Amortizables	178.626,91	178.626,91				
Amortiz. Acum. Gastos Amortizables	-178.626,91	-176.160,22	-2.466,69		-100%	
Gastos Operativos	561.743,25	561.743,25				
Amortiz. Acum. Gastos Operativos	-561.743,25	-561.743,25				
TOTAL OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	0,00	2.466,69		2.466,69		100%
TOTAL DEL ACTIVO	1'849.481,57	1'104.370,60	745.110,97		67,47%	

Las Notas Explicativas que se adjuntan son parte integrante de los Estados Financieros.

INMOBILIARIA SOUTH GARDEN S. A.

ESTADO DE SITUACION COMPARATIVO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 - ENERO 1° DEL 2012 BAJO NIIF - PYMES

CUENTAS	Dic. 31 2012	Enero 1° 2012	VARIACIONES		PORCENTAJES	
			Aumentos	Disminuciones	+%	-%
PASIVO						
PASIVO CORRIENTE						
Proveedores	12.122,76	10.989,66	1.133,10		10,31%	
Cuentas por Pagar	468.546,76	13.553,45	454.993,31		3.357,03%	
Anticipos a Clientes	224.576,30	74.800,65	149.775,65		200,23%	
Obligaciones Tributarias	173,60	18,27	155,33		850,19%	
Obligaciones con el IESS	2.497,20	1.368,78	1.120,42		81,86%	
Obligaciones Patronales	5.458,14	5.079,61	378,53		7,45%	
Préstamos Bancarios	11,85	0,00	11,85		100%	
TOTAL PASIVO CORRIENTE	713.386,61	105.810,42	607.576,19		574,21%	
PASIVO NO CORRIENTE						
PASIVO A LARGO PLAZO						
Cuentas y Documentos por Pagar	1'017.826,85	793.886,61	223.940,24		28,21%	
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	1'017.826,85	793.886,61	223.940,24		28,21%	
TOTAL DEL PASIVO	1'731.213,46	899.697,03	831.516,43		92,42%	
PATRIMONIO						
Capital Social	118.268,11	204.673,57		86.405,46		42,22%
SUMAN	92.200,00	92.200,00				
APORTES Y RESERVAS						
Aportes para Futura Capitalización	76.935,08	76.935,08				
Reserva Legal	8.002,99	8.002,99				
SUMAN	84.938,07	84.938,07				
RESULTADOS						
Resultados Acumulados (Efectos Transición a NIIF)	0,00	0,00				
Utilidad de Ejercicios Anteriores	27.535,50	27.535,50				
Pérdida de Ejercicios Anteriores	0,00	0,00				
Pérdida del Ejercicio	-86.405,46	0,00	-86.405,46		100%	
SUMAN	-58.869,96	27.535,50	-58.869,96	27.535,50	100%	-100%
TOTAL PATRIMONIO NETO	118.268,11	204.673,57		86.405,46		42,22%
TOTAL DE PASIVO + PATRIMONIO	1'849.481,57	1'104.370,60	745.110,97		67,47%	

Las Notas Explicativas que se adjuntan son parte integrante de los Estados Financieros.

INMOBILIARIA SOUTH GARDEN S. A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL COMPARATIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 - ENERO 1° DEL 2012 BAJO NIIF-PYMES

CUENTAS	Dic. 31 2012	Enero 1° 2012	VARIACIONES		PORCENTAJES	
			Aumentos	Disminuciones	+%	-%
<u>INGRESOS OPERACIONALES</u>						
VENTAS NETAS	0,00	0,00				
SUMAN	0,00	0,00				
<u>- GASTOS OPERACIONALES</u>						
<u>Gastos de Administración y Ventas</u>						
Sueldos y Salarios	48.479,99	0,00				
Beneficios Sociales	16.214,28	0,00				
Honorarios	280,00	0,00				
Sueldos y Beneficios	3.444,00	0,00				
Gastos de Distribución	1.448,17	0,00				
Gastos Varios	6.904,35	0,00				
Gastos No Deducibles	9.634,67	0,00				
SUMAN	86.405,46	0,00				
PÉRDIDA DEL EJERCICIO	-86.405,46	0,00				

Las Notas Explicativas que se adjuntan son parte integrante de los Estados Financieros.

INMOBILIARIA SOUTH GARDEN S. A.
ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 - ENERO 1° DEL 2012 BAJO NIIF - PYMES

CUENTAS	Capital Social	Aporte para Futuras Capitalizaciones	Reserva Legal	RESULTADOS DEL EJERCICIO		PATRIMONIO TOTAL	
				Utilidad	Pérdida	Dic. 31 2012	Ene. 1° 2012
				Saldos al 31 de Dic./2012			
Capital Social	92.200,00						
Aporte para Futura Capitalización		76.935,08					
Reserva Legal			8.002,99				
Resultados Acumulados (Efectos Transición a NIIF)				0,00	0,00		
Utilidades de Ejercicios Anteriores				27.535,50			
Pérdida de Ejercicios Anteriores					0,00		
Pérdida del Ejercicio					-86.405,46		
TOTAL DEL PATRIMONIO Dic. 31/2012						118.268,11	
TOTALES	92.200,00	76.935,08	8.002,99	27.535,50	-86.405,46	118.268,11	
Saldos al 1° de Ene./2012							
Capital Social	92.200,00						
Aporte para Futura Capitalización		76.935,08					
Reserva Legal			8.002,99				
Resultados Acumulados (Efectos Transición a NIIF)				0,00	0,00		
Utilidades de Ejercicios Anteriores				27.535,50			
Pérdida de Ejercicios Anteriores					0,00		
TOTAL DEL PATRIMONIO Ene. 1°/2012							204.673,57
TOTALES	92.200,00	76.935,08	8.002,99	27.535,50	0,00		204.673,57

Las Notas Explicativas que se adjuntan son parte integrante de los Estados Financieros.

INMOBILIARIA SOUTH GARDEN S. A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 - ENERO 1° DEL 2012

**BAJO NIIF - PYMES
MÉTODO INDIRECTO**

CONCEPTO	Dic. 31 2012	Ene 1° 2012	+ -	VALOR
<u>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u>				
Resultados de Ejercicios	-58.869,96	27.535,50	-	86.405,46
Depreciación Acumulada de Activos Depreciables	825.363,31	820.247,33	+	5.115,98
<u>PASIVO CORRIENTE</u>				
Aumento en Pasivo Corriente: Proveedores, Cuentas por Pagar, Anticipo de Clientes, Obligaciones Tributarias con el IESS y Patronales, Préstamos Bancarios	713.386,61	105.810,42	+	607.576,19
<u>PASIVO NO CORRIENTE</u>				
<u>PASIVO A LARGO PLAZO</u>				
Aumento en Pasivo No Corriente: Cuentas y Documentos por Pagar	1'017.826,85	793.886,61	+	223.940,24
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>				
<u>ACTIVO EXIGIBLE</u>				
Aumento en Activo Exigible: Clientes, Cuentas por Cobrar, Anticipo Empleados	108.037,84	27.919,41	-	80.118,43
<u>ACTIVO REALIZABLE</u>				
Aumento en Activo Realizable: Inventarios	491.358,79	421.432,67	-	69.926,12
<u>OTROS ACTIVOS CORRIENTES</u>				
Aumento en Otros Activos Corrientes: Anticipo a Proveedores, Impuestos Anticipados y Anticipo Impuesto a la Renta	1'025.481,67	424.852,77	-	600.628,90
EFECTIVO GENERADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			-	446,50
<u>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u>				
<u>ACTIVO NO CORRIENTE</u>				
<u>PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</u>				
Valor de los Activos Depreciables	871.339,67	871.339,67		0,00
<u>OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES</u>				
<u>ACTIVO DIFERIDO</u>				
Gastos Amortizables	178.626,91	178.626,91		0,00
EFECTIVO GENERADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN				0,00
<u>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u>				
Capital Social	92.200,00	92.200,00		0,00
Aportes y Reservas: Reserva Legal, Aportes Futura Capitalización	84.938,07	84.938,07		0,00
EFECTIVO GENERADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO				0,00
DISMINUCIÓN del Efectivo en el Período			-	446,50
<u>EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS</u>				
Saldo de Caja-Bancos al 1° de Ene/2012			+	446,50
Saldo Final de Caja-Bancos al 31 de Dic./2012				0,00

Las Notas Explicativas que se adjuntan son parte integrante de los Estados Financieros.

INMOBILIARIA SOUTH GARDEN S. A.

EXTRACTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUCIÓN

NOMBRE: SOUTH GARDEN S. A.

CONSTITUCIÓN: La Compañía se constituye mediante escritura pública el 24 de Septiembre de 1.998 ante el Dr. Rigoberto Guerrero Velasteguí, legalmente encargado del Despacho de la Notaría Novena del Cantón Cuenca y fue inscrita en el Registro Mercantil bajo el No. 278 juntamente con la aprobación de la Superintendencia de Compañías el 14 de Octubre del mismo año.

DURACIÓN: El Plazo de duración de la Compañía será de 25 años contados a partir de la fecha Inscripción de la escritura en el Registro Mercantil.

DOMICILIO: El domicilio de la Compañía será la ciudad de Cuenca, Provincia del Azuay y podrá establecer sucursales. Agencias, oficinas, representaciones y establecimientos en cualquier lugar del Ecuador o del Exterior.

FINALIDADES: El objeto principal de la Compañía es realizar por cuenta propia o asociada con otras personas, sean naturales o jurídicas, siembra, comercialización, representación, distribución, diseño, planificación y promoción de floricultura en todas sus fases. y otras actividades importantes constantes en el Art. Segundo del objeto social.

CAPITAL SOCIAL: El 24 de septiembre de 1.998 se constituye la Compañía SOUTH GARDEN S. A., con un Capital suscrito de CINCO MILLONES DE SUCRES (S/. 5'000.000,00) dividido en cincuenta mil acciones de un valor de cien sucres cada una.

El Capital se encuentra suscrito en su totalidad y se encuentra pagado el 25% EN numerario y el saldo de 75% del Capital Suscrito será pagado en numerario dentro de dos años plazo y está representado por los siguientes accionistas fundadores:

<u>NOMBRE DE LOS ACCIONISTAS</u>	<u>NACIONALIDAD</u>	<u>CAPITAL SUSCRITO</u>	<u>CAPITAL PAGADO 25%</u>	<u>SALDO DE CAPITAL 75%</u>	<u>PORCENTAJE</u>
1.- HEFLORSA S. A.	Ecuador	S/. 4'999.600,00	S/. 1'249.900,00	S/. 3'749.700,00	99.99%
2.- Carlos Salinas Herrera	Ecuador	S/. 400,00	S/. 100,00	S/. 300,00	0.01%
	TOTALES	S/. 5'000.000,00	S/. 1'250.000,00	S/. 3'750.000,00	100%

Posteriormente a la fecha de constitución la Compañía introdujo varias reformas al régimen administrativo con la consiguiente reforma del Estatuto Social e inclusive el cambio de denominación de la Compañía "SOUTH GARDEN S. A." por la de "INMOBILIARIA SOUTH GARDEN S. A.", también hay aumento de Capital y transferencia de acciones, otorgada ante el Notario Noveno del Canto Cuenca.

Al 31 de Diciembre del 2012 la nómina de Accionistas que conforma el Capital Social de la Compañía "INMOBILIARIA SOUTH GARDEN S. A." otorgada por el Registro de Sociedades de la Superintendencia de Compañías del Azuay se detalla en el siguiente cuadro:

<u>NOMBRE DE LOS ACCIONISTAS</u>	<u>NACIONALIDAD</u>	<u>CAPITAL SUSCRITO</u>	
		<u>Y PAGADO</u>	<u>PORCENTAJE</u>
1.- Flores Jara Juan Patricio	Ecuador	\$ 92.199,00	99.9989%
2.- Flores Jara Lilia Carmen	Ecuador	\$ 1,00	0.0011%
	TOTALES	\$ 92.200,00	100%

FUENTE: Archivo de la Compañía.

INMOBILIARIA SOUTH GARDEN S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL PERIODO DEL 1º DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.012

NOTA N° 1 OBJETIVO DE LA COMPAÑÍA

La Compañía INMOBILIARIA SOUTH GARDEN S. A., se constituye el 24 de Septiembre de 1.998 bajo el nombre de "SOUTH GARDEN S. A." cuyo objeto principal será dedicarse a la actividad constante en la hoja No. 11 del presente informe dentro del rubro FINALIDADES.

NOTA N° 2 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidos por la Compañía en la preparación de sus Estados Financieros basados en las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para pequeñas y medianas entidades NIIF para las PYMES y Normas Internacionales de Contabilidad NIC, disposiciones legales emitidas por la Superintendencia de Compañías y conforme a principios contables de general aceptación.

NOTA N° 3 ACTIVO

3.1.- ACTIVO CORRIENTE

3.2.- DISPONIBLE

Corresponde a las cuentas de Caja y Bancos que la Compañía dispone. El registro y control se lleva en mayores auxiliares y principales y se practica mensualmente tanto los arqueos de Caja, como las conciliaciones bancarias. Los saldos al 31 de Diciembre del 2.012 son:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.012</u>	
CAJA	\$	0,00
BANCOS	\$	0,00
SUMAN	\$	<u>0,00</u>

3.3.- CAJA

La cuenta de Caja registra los siguientes fondos:

Caja Principal	\$	0,00
Fondos por Depositar	\$	0,00
Caja Chica	\$	0,00
SUMAN	\$	<u>0,00</u>

3.4.- BANCOS

La cuenta de Bancos registra el movimiento de las siguientes cuentas corrientes:

\$ 0,00

NOTA N° 4 EXIGIBLE:

Dentro de este grupo se encuentran las siguientes cuentas:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.012</u>
CLIENTES	\$ 6.370,29
ANTICIPOS DE SUELDOS	\$ - 3.585,49
CUENTAS POR COBRAR	\$ 105.253,04
MENOS PROVISIÓN CTAS. INCOBRABLES	\$ 0,00
SUMAN	<u>\$ 108.037,84</u>

Este grupo de cuentas representan las obligaciones que la Compañía tiene que cobrar a sus clientes y otras obligaciones por cobrar a corto plazo. El registro y control se lleva en mayores auxiliares y principales, los mismos que presentan saldos reales. El valor de cada una de estas cuentas se descompone de la siguiente forma:

4.1.- CLIENTES

Esta cuenta registra el valor de la Cartera de Clientes según registros contables y su respectivo Anexo (1 Página).

\$ 6.370,29

4.2.- ANTICIPOS DE SUELDOS

Esta cuenta registra lo siguiente:

Anticipos de Sueldos

\$ - 3.585,49

4.3.- CUENTAS POR COBRAR

Esta cuenta registra los siguientes valores por cobrar:

Por cobrar SUR PACIFIC S. A.	\$	4.803,69
Por cobrar HEFLORSA S. A.	\$	73,50
Por cobrar Marcelo Herrera	\$	80.903,97
Por cobrar AUSAMOTORS	\$	19.471,88
SUMAN	\$	<u>105.253,04</u>

NOTA N° 5 REALIZABLE

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.012</u>	
INVENTARIO DE PRODUCTOS EN PROCESO	\$	15.111,10
INVENTARIO DE PRODUCTOS TERMINADOS	\$	70.000,05
INVENTARIO DE REPUESTOS Y HERRAMIENTAS	\$	19.477,68
INVENTARIO DE PRODUCTOS EN PROCESO URBANIZACIÓN	\$	<u>386.769,96</u>
SUMAN	\$	<u>491.358,79</u>

NOTA N° 6 OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.012</u>	
IMPUESTOS ANTICIPADOS	\$	37.422,57
ANTICIPO A PROVEEDORES	\$	<u>988.059,10</u>
SUMAN	\$	<u>1'025.481,67</u>

La cuenta de Impuestos Anticipados registra los siguientes Impuestos retenidos:

Anticipo Impuesto a la Renta	\$	4.901,56
Crédito Tributario Impuesto Renta	\$	<u>32.521,01</u>
SUMAN	\$	<u>37.422,57</u>

La cuenta de Anticipo a Proveedores registra valores entregados al señor Luis Patricio Crespo Vázquez según anexo de una página.

\$	<u>988.059,10</u>
----	-------------------

NOTA N° 7 ACTIVO NO CORRIENTE

7.1.- PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas cuyo valor en libros es el siguiente:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.012</u>		
	<u>COSTO DE</u>	<u>DEPREC.</u>	<u>VALOR</u>
	<u>ADQUIS.</u>	<u>ACUM.</u>	<u>EN LIBROS</u>
Terrenos	\$ 207.923,25	\$ 0,00	\$ 207.923,25
Edificios e Instalaciones	\$ 514.434,09	\$ - 503.890,44	\$ 10.543,65
Maquinaria y Equipos	\$ 72.679,48	\$ - 66.582,47	\$ 6.097,01
Muebles y Enseres	\$ 8.072,01	\$ - 8.032,65	\$ 39,36
Equipos de Computación	\$ 24.438,11	\$ - 24.438,11	\$ 0,00
Vehículos	\$ 43.792,73	\$ - 43.792,73	\$ 0,00
SUMAN	\$ 871.339,67	\$ - 646.736,40	\$ 224.603,27

A estas cuentas consideradas como activos no monetarios se ha aplicado el porcentaje de depreciación correspondiente, calculado en base al método de línea recta y en función de la vida útil estimada de los respectivos Activos.

NOTA N° 8 OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

8.1.- ACTIVO DIFERIDO

Gastos Amortizables	\$ 178.626,91
Amortización Acumulada Gastos Amortizables	\$ - 178.626,91
Gastos Operativos	\$ 561.743,25
Amortización Acumulada Gastos Operativos	\$ - 561.743,25
SUMAN	\$ 0,00

NOTA N° 9 PASIVO

9.1.- PASIVO CORRIENTE

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.012</u>
PROVEEDORES	\$ 12.122,76
CUENTAS POR PAGAR	\$ 468.546,76
ANTICIPOS DE CLIENTES	\$ 224.576,30
OBLIGACIONES TRIBUTARIAS	\$ 173,60
OBLIGACIONES CON EL IESS	\$ 2.497,20
OBLIGACIONES PATRONALES	\$ 5.458,14
PRÉSTAMOS BANCARIOS	\$ 11,85
SUMAN	\$ 713.386,61

Este grupo de cuentas representan las obligaciones que la Compañía tiene con sus proveedores, cuentas por pagar, Impuestos Fiscales, anticipos de clientes, obligaciones con el IESS y patronales, préstamos bancarios. El registro y control se lleva en mayores auxiliares y principales los mismos que presentan saldos reales. El valor de cada una de estas cuentas se descomponen de la siguiente forma:

9.2.- PROVEEDORES

Esta cuenta registra el valor de los siguientes proveedores constantes según anexo de 1 página:

\$ 12.122,76

9.3.- CUENTAS POR PAGAR

Esta cuenta registra el valor por pagar de las siguientes obligaciones:

MINAEXPLO LOJA S. A.	\$	17.201,32
CONSTRUDORADO	\$	380.742,55
AUSTRO CORP.	\$	<u>70.602,89</u>
SUMAN	\$	<u>468.546,76</u>

9.4.- ANTICIPO DE CLIENTES

Esta cuenta registra el valor del anticipo de clientes según anexo

de 3 páginas: \$ 224.576,30

9.5.- OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

Esta cuenta registra los siguientes impuestos retenidos por pagar:

Retención del IVA	\$	30,48
Retención Impuesto Renta Empleados	\$	40,65
Retenciones en la Fuente Impuesto a la Renta	\$	<u>102,47</u>
SUMAN	\$	<u>173,60</u>

9.6.- PRÉSTAMOS BANCARIOS

Esta cuenta registra los siguientes valores por pagar:

Banco Internacional	\$	11,85
---------------------	----	-------

9.7.- OBLIGACIONES CON EL IESS

Esta cuenta registra las siguientes obligaciones:

Aportes al IESS	\$	1.580,42
Fondos de Reserva	\$	53,56
Préstamos Quirografarios	\$	863,22
SUMAN	\$	2.497,20

9.7.- OBLIGACIONES PATRONALES

Esta cuenta registra los siguientes valores:

Sueldos por pagar	\$	2.148,90
Décimo Tercer Sueldo	\$	758,53
Décimo Cuarto Sueldo	\$	2.043,09
Descuentos a Empleados	\$	410,11
Liquidaciones por Pagar	\$	97,51
SUMAN	\$	5.458,14

NOTA N° 10 PASIVO NO CORRIENTE

9.1.- PASIVO A LARGO PLAZO

Dentro de este rubro se encuentra la siguiente cuenta:

		<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.012</u>
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	\$	1'017.826,85

Esta cuenta registra la siguiente obligación por pagar a:

Caribe de Negocios S. A.	\$	1'017.826,85
--------------------------	----	--------------

NOTA N° 11 PATRIMONIO

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.012</u>	
<u>CAPITAL SOCIAL</u>	\$	92.200,00
<u>APORTES Y RESERVAS</u>		
Reserva Legal	\$	8.002,99
Aporte Futura Capitalización	\$	76.935,08
<u>RESULTADOS</u>		
Resultados Acumulados (Efectos Transición a NIIF)	\$	0,00
Pérdida Acumulada de Ejercicios Anteriores	\$	0,00
Utilidad Acumulada de Ejercicios Anteriores	\$	27.535,50
Pérdida del Ejercicio	\$	- 86.405,46
SUMAN	\$	<u>118.268,11</u>

La nómina de Accionistas del Capital Social se encuentra detallada en la hoja No. 12 del presente informe.

La Reserva Legal es el resultado de la aplicación de Normas Legales constantes en la Ley de Compañías y Estatuto Social de la Compañía.

NOTA N° 12 ANALISIS FINANCIERO

Con el objeto de hacer una evaluación de los resultados económicos y sobre todo de la gestión administrativa financiera de la Compañía, se lo realiza utilizando índices y razones financieras de general conocimiento y aceptación, como son las siguientes:

12.1.- INDICE SE SOLVENCIA (LIQUIDEZ)

	Dic. 31 2.012	Ene. 1° 2.012
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>	<u>1'624.878,30</u>	<u>874.651,35</u>
<u>PASIVO CORRIENTE</u>	<u>713.386,61</u>	<u>105.810,42</u>

Según el criterio universalizado se estipula al coeficiente entre 1 y 1.5, como un indicador de equilibrio financiero normal para el capital circulante, es decir cuanto más alto sea el coeficiente la Compañía tendrá mayores posibilidades de efectuar sus pagos a corto plazo. En el presente caso la Compañía demuestra liquidez en el Capital de Trabajo ya que por cada USD \$ 1,00 de

deudas a corto plazo (un año), la Compañía tiene una capacidad de USD \$ 2.28 para cubrirlas.

12.2.- INDICE DE GARANTÍA

	Dic. 31 2.012	Ene. 1° 2.012
$\frac{\text{TOTAL DEL ACTIVO}}{\text{TOTAL DEL PASIVO}}$	$= \frac{1'849.481,57}{1'731.213,46} = 1.07$	$= \frac{1'104.370,60}{899.697,03} = 1.23$

Esta comparación ofrece tranquilidad a los acreedores de corto y largo plazo, pues el coeficiente que se estima es de 2 a 3. En lo que respecta a la Compañía el índice se decrementa en un 13.01% con relación al 1° de Enero del 2012, este análisis demuestra que no está dentro del coeficiente aceptable.

12.3.- INDICE DE ENDEUDAMIENTO

	Dic. 31 2.012	Ene. 1° 2.012
$\frac{\text{PASIVO CORTO PLAZO} + \text{PASIVO LARGO PLAZO}}{\text{PATRIMONIO}}$	$= \frac{713.386,61 + 1'017.826,85}{118.268,11} = 14.64$	$= \frac{105.810,42 + 793.886,61}{204.673,57} = 4.40$

Esta comparación tiene por objeto demostrar la relación que existe entre el Patrimonio de la Compañía y el total de las Obligaciones por Pagar de corto y largo plazo. Se considera aceptable cuando el coeficiente no llega a 1. En el presente caso los índices están sobrevalorados por cuanto el Patrimonio es muy bajo con relación al total del Pasivo.

NOTA N° 13 CONCLUSIONES

13.1.- Del examen de Auditoría realizado se desprende del buen manejo de los mecanismos Administrativos y Contables, el sistema funciona de acuerdo a los objetivos y metas trazados por la Compañía.

- 13.2.- Los Estados Comparativos demuestran los cambios que han sufrido las diferentes cuentas, permitiendo a la gerencia analizar y hacer un seguimiento del comportamiento de cada una de ellas.

- 13.3.- Con el propósito de verificar la consistencia del control interno, se aplicó cuestionarios de control, en la medida que se consideró necesario para establecer las bases de confiabilidad de los registros, comprobando que es el adecuado lo ejercido por la Compañía.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX