

Cuenca, 31 de Mayo del 2.014

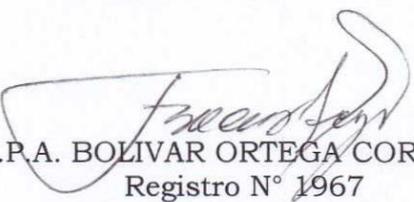
Señor
INTENDENTE DE COMPAÑIAS DEL AZUAY
Ciudad.-

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 2.013, 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 2.013

INMOBILIARIA SOUTH GARDEN S. A.

<u>INDICE</u>	<u>PÁGINA</u>
Dictamen del Auditor Independiente	1
Estado de Situación Comparativo Bajo NIIF-PYMES	2-3
Estado de Resultados Integral Comparativo Bajo NIIF-PYMES	4
Estado de Evolución del Patrimonio Bajo NIIF-PYMES	5
Estado de Flujos de Efectivo Bajo NIIF-PYMES	6
Extracto de la Escritura Pública de Constitución	7- 8
Notas a los Estados Financieros:	9
Objetivo de la Compañía	9
Políticas Contables Significativas	9
Activo	9-10-11-12-13
Pasivo	13-14-15
Patrimonio	15-16
Análisis Financiero	16-17-18

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
INMOBILIARIA SOUTH GARDEN S. A.
Ciudad.-

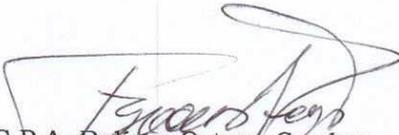
1.- Se ha auditado los Estados Financieros que se acompañan de la Compañía INMOBILIARIA SOUTH GARDEN S. A. que comprende el Balance General al 31 de Diciembre del 2013 bajo NIIF y los correspondientes Estados de Resultados Integral, Estado de Evolución del Patrimonio, el Estado de Flujo de Efectivo y 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 2013, 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, 31 de Mayo de 2014


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

INMOBILIARIA SOUTH GARDEN S. A.

ESTADO DE SITUACION COMPARATIVO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 - 2012 BAJO NIIF - PYMES

CUENTAS	Dic. 31 2013	Dic. 31 2012	VARIACIONES		PORCENTAJES	
			Aumentos	Disminuciones	+%	-%
<u>ACTIVO</u>						
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>	1'753.309,18	1'624.878,30	128.430,88		7,90%	
<u>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO</u>						
Caja	0,00	0,00				
Bancos	140.909,03	0,00	140.909,03		100%	
SUMAN	140.909,03	0,00	140.909,03		100%	
<u>INVERSIONES</u>						
Inversiones Financieras Temporales	0,00	0,00				
SUMAN	0,00	0,00				
<u>ACTIVOS FINANCIEROS</u>						
Cientes Nacionales	6.370,29	6.370,29				
Préstamos a Empleados	0,00	-3.585,49		-3.585,49		-100%
Otras Cuentas por Cobrar	149.141,63	105.253,04	43.888,59		41,69%	
SUMAN	155.511,92	108.037,84	47.474,08		43,94%	
<u>INVENTARIOS</u>						
Inventario de Productos en Proceso	15.111,10	15.111,10				
Inventario de Productos Terminados	146.195,15	70.000,05	76.195,10		108,85%	
Inventario de Repuestos y Herramientas	19.477,68	19.477,68				
Inventario de Productos en Proceso Urbanización	437.247,45	386.769,96	50.477,49		13,05%	
SUMAN	618.031,38	491.358,79	126.672,59		25,78%	
<u>ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES</u>						
Impuestos Anticipados	43.994,14	37.422,57	6.571,57		17,56%	
Otros Impuestos	0,00	0,00				
SUMAN	43.994,14	37.422,57	6.571,57		17,56%	
<u>SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS</u>						
Anticipos a Proveedores	794.862,71	988.059,10		193.196,39		19,55%
Seguros Pagados por Anticipados		0,00				
SUMAN	794.862,71	988.059,10		193.196,39		19,55%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	1'753.309,18	1'624.878,30	128.430,88		7,90%	
<u>ACTIVO NO CORRIENTE</u>						
<u>PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</u>						
Valor de los Activos Fijos Depreciables (Hoja No. 12)	1'019.737,84	871.339,67	148.398,17		17,03%	
Menos: Deprec. Acum. Activos Fijos Depreciables	-648.291,89	-646.736,40	-1.555,49		- 0,28%	
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	371.445,95	224.603,27	146.842,68		65,37%	
<u>OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES</u>						
<u>ACTIVO DIFERIDO</u>						
Gastos Amortizables	178.626,91	178.626,91				
Amortiz. Acum. Gastos Amortizables	-178.626,91	-178.626,91				
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	0,00				
TOTAL DEL ACTIVO	2'124.755,13	1'849.481,57	275.273,56		14,88%	

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 2013 - 2012 BAJO NIIF - PYMES

CUENTAS	Dic. 31 2013	Dic. 31 2012	VARIACIONES		PORCENTAJES	
			Aumentos	Disminuciones	+%	-%
PASIVO						
PASIVO CORRIENTE						
Proveedores	9.611,82	12.122,76		2.510,94		20,71%
Cuentas por Pagar	211.847,88	468.546,76		256.698,88		54,78%
Anticipos a Clientes	367.299,10	224.576,30	142.722,80		63,55	
Obligaciones Tributarias	9,12	173,60		164,48		94,74%
Obligaciones con el IESS	2.629,69	2.497,20	132,49		5,30%	
Obligaciones Patronales	8.997,73	5.458,14	3.539,59		64,84%	
Préstamos Bancarios	0,00	11,85		11,85		100%
TOTAL PASIVO CORRIENTE	600.395,34	713.386,61		112.991,27		15,83%
PASIVO NO CORRIENTE						
PASIVO A LARGO PLAZO						
Cuentas y Documentos por Pagar	1'057.759,63	1'017.826,85	39.932,48		3,92%	
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	1'057.759,63	1'017.826,85	39.932,48		3,92%	
TOTAL DEL PASIVO	1'658.154,97	1'731.213,46		73.058,49		4,22%
PATRIMONIO						
Capital Social	466.600,16	118.268,11	348.332,05		294,52%	
SUMAN	92.200,00	92.200,00				
APORTES Y RESERVAS						
Aportes para Futura Capitalización	505.573,60	76.935,08	428.638,52		557,14%	
Reserva Legal	15.030,89	8.002,99	7.027,90		87,81%	
SUMAN	520.604,49	84.938,07	435.666,42		512,92%	
RESULTADOS						
Resultados Acumulados (Efectos Transición a NIIF)	0,00	0,00				
Utilidad de Ejercicios Anteriores	43.068,13	27.535,50	15.532,63		56,40%	
Pérdida de Ejercicios Anteriores	-86.405,46	0,00	-86.405,46		-100%	
Pérdida del Ejercicio	-102.867,00	-86.405,46	-16.461,54		-19,05%	
SUMAN	-146.204,33	-58.869,96	-87.334,37		-148,35%	
TOTAL PATRIMONIO NETO	466.600,16	118.268,11	348.332,05		294,52%	
TOTAL DE PASIVO + PATRIMONIO	2'124.755,13	1'849.481,57	275.273,56		14,88%	

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 2013 - 2012 BAJO NIIF-PYMES

CUENTAS	Dic. 31 2013	Dic. 31 2012	VARIACIONES		PORCENTAJES	
			Aumentos	Disminuciones	+%	-%
INGRESOS OPERACIONALES						
VENTAS NETAS	354.737,33	0,00	354.737,33		100%	
SUMAN	354.737,33	0,00	354.737,33		100%	
- COSTOS DE PRODUCCIÓN	-272.959,15	0,00				
UTILIDAD BRUTA	81.778,18	0,00	81.778,18		100%	
- GASTOS OPERACIONALES						
Gastos de Administración y Ventas						
Sueldos y Salarios	47.160,83	48.479,99				
Beneficios Sociales	16.836,52	16.214,28				
Honorarios	1.584,80	280,00				
Sueldos y Beneficios	0,00	3.444,00				
Gastos de Distribución	1.082,69	1.448,17				
Gastos Varios	21.793,41	6.904,35				
Gastos No Deducibles	96.186,93	9.634,67				
SUMAN	184.645,18	86.405,46	98.239,72		113,69%	
PÉRDIDA DEL EJERCICIO	-102.867,00	-86.405,46	-16.461,54		19,05%	

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 2013 - 2012 BAJO NIIF - PYMES

CUENTAS	Capital Social	Aporte para Futuras Capitalizaciones	Reserva Legal	RESULTADOS DEL EJERCICIO		PATRIMONIO TOTAL	
				Utilidad	Pérdida	Dic. 31 2013	Dic. 31 2012
<u>Saldos al 31 de Dic./2013</u>							
Capital Social	92.200,00						
Aporte para Futura Capitalización		505.573,60					
Reserva Legal			15.030,89				
Resultados Acumulados (Efectos Transición a NIIF)				0,00	0,00		
Utilidades de Ejercicios Anteriores				43.068,13			
Pérdida de Ejercicios Anteriores					-86.405,46		
Pérdida del Ejercicio					-102.867,00		
TOTAL DEL PATRIMONIO Dic. 31/2013						466.600,16	
TOTALES	92.200,00	505.573,60	15.030,89	43.068,13	-189.272,46	466.600,16	
<u>Saldos al 31 de Dic./2012</u>							
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

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

INMOBILIARIA SOUTH GARDEN S. A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 - 2012
BAJO NIIF - PYMES
MÉTODO INDIRECTO

CONCEPTO	Dic. 31 2013	Dic. 31 2012	+ -	VALOR
<u>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u>				
Resultados de Ejercicios	-146.204,33	- 58.869,96	-	87.334,37
Depreciación y Amortización Acumulada de Activos Fijos Depreciables	648.291,89	646.736,40	+	1.555,49
<u>PASIVO CORRIENTE</u>				
Disminución en Pasivo Corriente: Cuentas por Pagar, Anticipo de Clientes, Obligaciones Tributarias, con el IESS y Patronales, Préstamos Bancarios	600.395,34	713.386,61	-	112.991,27
<u>PASIVO NO CORRIENTE</u>				
<u>PASIVO A LARGO PLAZO</u>				
Aumento en Pasivo a Largo Plazo: Cuentas y Documentos por Pagar	1'057.759,63	1'017.826,85	+	39.932,78
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>				
<u>INVERSIONES</u>				
Inversiones Financieras Temporales	0,00	0,00		0,00
<u>ACTIVOS FINANCIEROS</u>				
Aumento en Activos Financieros: Clientes, Cuentas por Cobrar				
Préstamos a Empleados	155.511,92	108.037,84	-	47.474,08
<u>INVENTARIOS</u>				
Aumento en Inventarios	618.031,38	491.358,79	-	126.672,59
<u>ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES</u>				
Aumento en Activos por Impuestos Corrientes: Impuestos Anticipados	43.994,14	37.422,57	-	6.571,57
<u>SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS</u>				
Disminución en Servicios y Otros Pagos Anticipados: Anticipo a Proveedores	794.862,71	988.059,10	+	193.196,39
EFFECTIVO GENERADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			-	146.359,22
<u>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u>				
<u>ACTIVO NO CORRIENTE</u>				
<u>PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</u>				
Aumento en Activos Fijos Depreciables: Edificios e Instalaciones, Terrenos, Maquinaria y Equipo, Muebles y Enseres, Vehículos, Equipo de Computación	1'019.737,84	871.339,67	-	148.398,17
<u>OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES</u>				
<u>ACTIVO DIFERIDO</u>				
Activo Diferido	0,00	0,00		0,00
EFFECTIVO GENERADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			-	148.398,17
<u>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u>				
<u>PATRIMONIO</u>				
Capital Social	92.200,00	92.200,00		0,00
<u>APORTES Y RESERVAS</u>				
Aumento en Aportes y Reservas: Aportes Futura Capitalización, Reserva Legal	520.604,49	84.938,07	+	435.666,42
EFFECTIVO GENERADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			+	435.666,42
AUMENTO del Efectivo en el Período			+	140.909,03
<u>EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS</u>				
Saldo de Caja-Bancos al 31 de Dicbre./2012				0,00
Saldo Final de Caja-Bancos al 31 de Dicbre./2013			+	140.909,03

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%
	<u>TOTALES</u>	<u>S/. 5'000.000,00</u>	<u>S/. 1'250.000,00</u>	<u>S/. 3'750.000,00</u>	<u>100%</u>

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 "INMOBILIAIA SOUTH GARDEN S. A." , también hay aumento de Capital y transferencia de acciones, otorgada ante el Notario Noveno del Cantón Cuenca.

Al 31 de Diciembre del 2013 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 2.013

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. 7 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.- EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO

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 2.013 son:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.013</u>
CAJA	\$ 0,00
BANCOS	\$ 140.909,03
SUMAN	\$ 140.909,03

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	\$ 0,00

3.4.- BANCOS

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

Banco Internacional	\$	- 293,54
Banco de Machala	\$	90,01
Banco Pichincha	\$	141.112,56
	\$	<u>140.909,03</u>

3.5.- INVERSIONES

Inversiones Financieras Temporales:	\$	0,00
-------------------------------------	----	------

NOTA N° 4 ACTIVOS FINANCIEROS

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.013</u>	
CLIENTES NACIONALES	\$	6.370,29
PRÉSTAMOS A EMPLEADOS	\$	0,00
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	\$	149.141,63
(-) PROVISIÓN CTAS. INCOBRABLES	\$	0,00
SUMAN	\$	<u>155.511,92</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 NACIONALES

Esta cuenta registra el valor de la Cartera de Clientes según registros contables y su respectivo Anexo (1/2 Página).	\$	6.370,29
---	----	----------

4.2.- PRÉSTAMOS A EMPLEADOS

Esta cuenta registra lo siguiente:

Anticipos de Sueldos	\$	0,00
----------------------	----	------

4.3.- OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Esta cuenta registra los siguientes valores por cobrar:

Por cobrar HEFLORSA S. A.	\$	73,50
AUSTROAMMOTORS	\$	16.523,94
Por cobrar Sr. Marcelo Herrera	\$	132.544,19
SUMAN	\$	149.141,63

4.4.- (-) PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES

Esta cuenta registra la provisión acumulada para cuentas incobrables: \$ 0,00

NOTA N° 5 INVENTARIOS

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.013</u>	
INVENTARIO DE PRODUCTOS EN PROCESO	\$	15.111,10
INVENTARIO DE PRODUCTOS TERMINADOS	\$	146.195,15
INVENTARIO DE REPUESTOS Y HERRAMIENTAS	\$	19.477,68
INVENTARIO DE PRODUCTOS EN PROCESO URBANIZACIÓN	\$	437.247,45
SUMAN	\$	618.031,38

NOTA N° 6 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.013</u>	
IMPUESTOS ANTICIPADOS	\$	43.994,14
OTROS IMPUESTOS	\$	<u>0,00</u>
SUMAN	\$	<u>43.994,14</u>

La cuenta de Impuestos Anticipados registra los siguientes Impuestos retenidos:

Crédito Tributario Impuesto Renta	\$	<u>43.994,14</u>
-----------------------------------	----	------------------

NOTA No. 7 SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

ANTICIPOS A PROVEEDORES	\$	794.790,38
SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO	\$	<u>72,33</u>
SUMAN	\$	<u>794.862,71</u>

La cuenta de Anticipo a Proveedores registra valores entregados a CONSTRUDORADO S. A. (Anexo 2 páginas) \$ 794.790,38

La cuenta Seguros Pagados por Anticipado registra el valor entregado a Seguros Colonial \$ 72,33

SUMAN \$ 794.862,71

NOTA No. 8 ACTIVO NO CORRIENTE

8.1.- 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./2.013</u>		
	<u>COSTO DE</u>	<u>DEPREC.</u>	<u>VALOR</u>
	<u>ADQUIS.</u>	<u>ACUM.</u>	<u>EN LIBROS</u>
Terrenos	\$ 356.321,42	\$ 0,00	\$ 356.321,42
Edificios e Instalaciones	\$ 514.434,09	\$ - 503.931,24	\$ 10.502,85
Maquinaria y Equipos	\$ 72.679,48	\$ - 68.089,24	\$ 4.590,24
Muebles y Enseres	\$ 8.072,01	\$ - 8.040,57	\$ 31,44
Equipos de Computación	\$ 24.438,11	\$ - 24.438,11	\$ 0,00
Vehículos	\$ 43.792,73	\$ - 43.792,73	\$ 0,00
SUMAN	<u>\$ 1'019.737,84</u>	<u>\$ - 648.291,89</u>	<u>\$ 371.445,95</u>

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

NOTA N° 9 OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

9.1.- 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	\$	<u>0,00</u>

NOTA N° 10 PASIVO

10.1.- PASIVO CORRIENTE

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.013</u>
PROVEEDORES	\$ 9.611,82
CUENTAS POR PAGAR	\$ 211.847,88
ANTICIPOS DE CLIENTES	\$ 367.299,10
OBLIGACIONES TRIBUTARIAS	\$ 9,12
OBLIGACIONES CON EL IESS	\$ 2.629,69
OBLIGACIONES PATRONALES	\$ 8.997,73
PRÉSTAMOS BANCARIOS	\$ 0,00
SUMAN	\$ <u>600.395,34</u>

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:

10.2.- PROVEEDORES

Esta cuenta registra el valor de los siguientes proveedores constantes según anexo de 1/4 página:

\$	9.611,82
=====	

10.3.- CUENTAS POR PAGAR

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

MINAEXPLO LOJA S. A.	\$	34.563,92
SURPACIF	\$	1.968,17
AUSTRO CORP.	\$	175.315,79
SUMAN	\$	211.847,88
		=====

10.4.- ANTICIPO DE CLIENTES

Esta cuenta registra el valor de los anticipos de clientes según anexo de 2 páginas:

\$	367.299,10
=====	

10.5.- OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

Esta cuenta registra los siguientes impuestos retenidos por pagar:

Retención Impuesto Renta Empleados	\$	9,03
Retenciones en la Fuente Impuesto a la Renta	\$	0,09
SUMAN	\$	9,12
		=====

10.6.- OBLIGACIONES CON EL IESS

Esta cuenta registra las siguientes obligaciones:

Aportes al IESS	\$	1.715,78
-----------------	----	----------

Préstamos Quirografarios		\$	913,91
	SUMAN	\$	2.629,69

10.7.- OBLIGACIONES PATRONALES

Esta cuenta registra los siguientes valores:

Sueldos por pagar		\$	3.765,47
Sueldos por pagar meses anteriores		\$	2.599,45
Décimo Tercer Sueldo		\$	201,47
Décimo Cuarto Sueldo		\$	2.333,83
Liquidaciones por Pagar		\$	97,51
	SUMAN	\$	8.997,73

NOTA N° 11 PASIVO NO CORRIENTE

11.1.- PASIVO A LARGO PLAZO

Dentro de este rubro se encuentra la siguiente cuenta:

		<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.013</u>
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	\$	1'057.759,63

Esta cuenta registra la siguiente obligación por pagar a:

Caribe de Negocios S. A.	\$	1'057.759,63
--------------------------	----	--------------

NOTA N° 12 PATRIMONIO

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

		<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.013</u>
CAPITAL SOCIAL	\$	92.200,00

APORTES Y RESERVAS

Reserva Legal	\$	15.030,89
Aporte Futura Capitalización	\$	505.573,60

RESULTADOS

Resultados Acumulados (Efectos Transición a NIIF)	\$	0,00
Pérdida Acumulada de Ejercicios Anteriores	\$	-86.405,46
Utilidad Acumulada de Ejercicios Anteriores	\$	43.068,13
Pérdida del Ejercicio	\$	- 102.867,00
SUMAN	\$	<u>466.600,16</u>

La nómina de Accionistas del Capital Social se encuentra detallada en la hoja No. 8 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° 13 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:

13.1.- INDICE SE SOLVENCIA (LIQUIDEZ)

	Dic. 31 2.013	Dic. 31 2.012
$\frac{\text{ACTIVO CORRIENTE}}{\text{PASIVO CORRIENTE}}$	$= \frac{1'753.309,18}{600.395,34} = 2.92$	$= \frac{1'624.878,30}{713.386,61} = 2.28$

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 \$ 2.92 para cubrirlas.

13.2.- INDICE DE LIQUIDEZ INMEDIATA O PRUEBA ACIDA

	Dic. 31 2.013	Dic. 31 2.012
$\frac{\text{ACTIVO CORRIENTE} - \text{INVENTARIOS}}{\text{PASIVO CORRIENTE}} = \frac{1'753.309,18 - 618.031,38}{600.395,34} = 1.89$		$\frac{1'624.878,30 - 491.358,79}{713.386,61} = 1.58$

Este índice tiene un incremento de un 19.62% con relación al 31 de Diciembre del 2.012, con este índice se pretende medir la solvencia de la Compañía de una manera más rigurosa, en virtud de que los inventarios constituyen la parte menos líquida pues, requieren de un tiempo prudencial para su venta y recuperación en dinero efectivo. En el presente caso por cada USD \$ 1,00 de obligaciones de corto plazo, (hasta un año) la Compañía tiene USD \$ 1.89 para cubrirlas.

13.3.- INDICE DE GARANTÍA

	Dic. 31 2.013	Dic. 31 2.012
$\frac{\text{TOTAL DEL ACTIVO}}{\text{TOTAL DEL PASIVO}} = \frac{2'124.755,13}{1'658.154,97} = 1.28$		$\frac{1'849.481,57}{1'731.213,46} = 1.07$

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 incrementa en un 19.62% con relación al 31 de Dicbre. del 2012, este análisis demuestra que no está dentro del coeficiente aceptable.

13.4.- INDICE DE ENDEUDAMIENTO

	Dic. 31 2.013	Dic. 31 2.012
$\frac{\text{PASIVO CORTO PLAZO} + \text{PASIVO LARGO PLAZO}}{\text{PATRIMONIO}} = \frac{600.395,34 + 1'057.759,63}{466.600,16} = 3.55$		$\frac{713.386,61 + 1'017.826,85}{118.268,11} = 14.64$

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.

13.5.- INDICE DE RENTABILIDAD

	Dic. 31	Dic. 31
	2.013	2.012
<u>UTILIDAD DEL EJERCICIO</u>	<u>PÉRDIDA</u>	<u>PÉRDIDA</u>
<u>CAPITAL SOCIAL</u>	92.200,00	92.200,00

NOTA N° 14 CONCLUSIONES

- 14.1.- 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.
- 14.2.- 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.
- 14.3.- 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