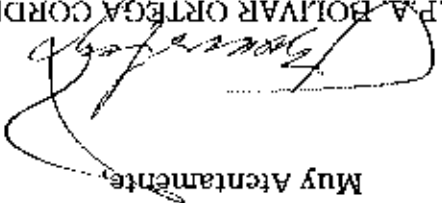


Muy Atentamente,

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

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 2.014, quien ha tenido a bien contratar mis servicios.

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

Señor
INTENDENTE DE COMPAÑIAS DEL AZUAY
Ciudad.-

Cuenca, 25 de Abril del 2.015

INFORME DE AUDITORIA EXTERNA SOBRE LOS
ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO ECONOMICO DEL AÑO 2.014

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 Flujo 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

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

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

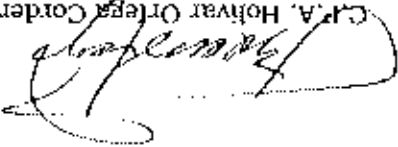
1.- Se ha auditado los Estados Financieros que se acompañan de la Compañía INMOBILIARIA SOUTH GARDEN S. A. que comprende el Balance General al 31 de Diciembre del 2014 bajo NIIF y los correspondientes Estados de Resultados Integral, Estado de Evolución del Patrimonio, el Estado de Flujo de Efectivo y 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 2014, los resultados de sus operaciones, el estado de evolución del patrimonio, el flujo de efectivo y el cumplimiento de sus obligaciones tributarias por el periodo terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados y disposiciones de carácter obligatorio emitidas por la Superintendencia de Compañías.

Cuenca, 24 de Abril de 2015


C.A. 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 2014 - 2013 BAJO NIIF - PYMES

- 2 -

Cuentas	Dic. 31 2014	Dic. 31 2013	Variaciones		Porcentajes
			Aumentos	Disminuciones	
ACTIVO					
ACTIVO CORRIENTE	2'080.477,35	1'753.309,18	327.168,17		18,66%
Efectivo y equivalentes al efectivo	0,00	0,00			
Caja	0,00	0,00			
Bancos	181,94	140.908,03	140.727,09		99,87%
INVERSIONES	181,94	140.908,03	140.727,09		99,87%
INVERSIONES TEMPORALES	0,00	0,00			
ACTIVOS FINANCIEROS	0,00	0,00			
Clientes Nacionales	0,00	0,00			
Préstamos a Empleados	0,00	0,00			
Cuentas por Cobrar	1'345.566,19	149.141,63	1'196.424,56	6.370,29	802,21%
INVENTARIOS	1'345.566,19	155.611,92	1'190.054,27		765,25%
Inventario de Productos en Proceso	116.391,58	15.111,10	101.280,48		670,24%
Inventario de Productos Terminados	137.663,14	146.195,15	8.532,01		5,84%
Inventario de Repuestos y Herramientas	19.477,68	19.477,68			
Inventario de Productos en Proceso Urbanización	400.817,58	437.247,45	36.429,87		8,33%
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	674.349,98	618.031,38	56.318,60		9,11%
Impuestos Anticipados	54.770,12	43.994,14	10.775,98		24,49%
Otros Impuestos	0,00	0,00			
SUMAN	54.770,12	43.994,14	10.775,98		24,49%
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	5.608,12	794.862,71	789.253,59		99,29%
Anticipos a Proveedores	5.608,12	794.862,71	789.253,59		99,29%
Seguros Pagados por Anticipados	0,00	0,00			
SUMAN	5.608,12	794.862,71	789.253,59		99,29%
ACTIVO NO CORRIENTE	2'080.477,35	1'753.309,18	327.168,17		18,66%
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	1'019.737,84	1'019.737,84	-856,87		0,13%
Valor de los Activos Fijos Depreciables (Hoja N°. 12)	-649.148,56	-648.291,89	-856,87		0,13%
Menos: Deprec. Acum. Activos Fijos Depreciables	370.589,28	371.445,95	856,67		0,23%
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES					
ACTIVO DIFERIDO	159.248,36	0,00			
Desperdicios	159.248,36	0,00			
Amortiz. Acum. Desperdicios	0,00	0,00			
Incobrables	183.013,63	0,00			
Amortiz. Acum. Incobrables	-183.013,63	0,00			
Plantas Erradicadas	219.481,26	0,00			
Amortiz. Acum. Plantas Erradicadas	-219.481,26	0,00			
TOTAL OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	0,00	0,00			
TOTAL DEL ACTIVO	2'451.066,63	2'124.755,13	326.311,50		15,36%

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 2014 - 2013 BAJO NIIF - PYMES

Cuentas	Dic. 31 2014	Dic. 31 2013	Variaciones		Porcentajes
			Aumentos	Disminuciones	
PASIVO					
PASIVO CORRIENTE					
Proveedores	67.182,48	9.611,82	57.570,66		598,96%
Cuentas por Pagar	612.210,23	211.847,88	400.362,35		188,99%
Anticipos a Clientes	266.134,92	367.299,10		101.164,18	188,99%
Obligaciones Tributarias	1.385,31	9,12	1.376,19		53%
Obligaciones con el IESS	4.023,38	2.629,69	1.393,69		59,67%
Obligaciones Patronales	14.366,80	8.997,73	5.369,07		
Préstamos Bancarios	0,00	0,00			
TOTAL PASIVO CORRIENTE	965.303,12	600.395,34	364.907,78		60,78%
PASIVO NO CORRIENTE					
PASIVO A LARGO PLAZO					
Cuentas y Documentos por Pagar	1'022.420,71	1'057.759,63		35.338,92	3,34%
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	1'022.420,71	1'057.759,63		35.338,92	3,34%
TOTAL PASIVO	1'987.723,83	1'658.154,97	329.568,86		19,88%
PATRIMONIO					
Capital Social	92.200,00	92.200,00			
APORTES Y RESERVAS					
SUMAN	92.200,00	92.200,00			
Aportes para Futura Capitalización	76.935,08	505.573,60		428.638,52	
Reserva Legal	15.030,89	15.030,89			
Reserva por Revalorización de Activos	428.638,52	0,00	428.638,52		100%
RESULTADOS					
Resultados Acumulados (Provenientes de la	0,00	0,00			
adopción por primera vez de las NIIF)	43.068,13	43.068,13			
Utilidad de Ejercicios Anteriores	-189.272,46	-86.405,46	-102.867,00		119,05%
Pérdida Acum. de Ejercicios Anteriores	-3.257,36	-102.867,00		-99.609,64	-96,83%
SUMAN	-149.461,68	-146.204,33	-3.257,36		-2,23%
TOTAL PATRIMONIO NETO	463.342,80	466.600,16		3.257,36	0,70%
TOTAL DE PASIVO + PATRIMONIO	2'451.066,63	2'124.755,13	326.311,50		15,36%

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 2014 - 2013 BAJO NIIF-PYMES

Cuentas	Dic. 31 2014	Dic. 31 2013	Variaciones		Porcentajes
			Aumentos	Disminuciones	
INGRESOS OPERACIONALES	513,469.70	354,737.33	158,732.37		44.75%
VENTAS (VIVIENDA CARMINI)					
SUMAN	513,469.70	354,737.33	158,732.37		44.75%
- COSTOS DE PRODUCCIÓN Y VENTAS	-260,428.36	-272,959.15	168,732.37		44.75%
UTILIDAD BRUTA	253,041.34	81,778.18	171,263.16		209.42%
- GASTOS OPERACIONALES					
Gastos de Administración y Ventas	59,764.58	47,160.83	16,836.52		
Beneficios Sociales	20,275.28	16,836.52	3,438.76		
Honorarios	15,668.60	1,584.80	14,083.80		
Sueldos y Beneficios	4,272.88	0.00	4,272.88		
Gastos de Distribución	3,265.61	1,082.69	2,182.92		
Gastos Varios	67,911.69	21,793.41	46,118.28		
Gastos No Deducibles	85,140.06	96,186.93	-11,046.87		
SUMAN	256,298.70	184,645.18	71,653.52		38.81%
PÉRDIDA DEL EJERCICIO	-3,257.36	-102,867.00		-99,609.64	-96.83%

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 2014 - 2013 BAJO NIIF - PYMES

Cuentas	Capital Social	Aporte para Futuras Capitalizaciones	Reserva Legal	Resultados del Ejercicio		Pérdida	Diciembre 2014	Diciembre 2013
				Utilidad	Pérdida			
Saldo al 31 de Dic./2014	92.200,00	76.935,08	15.030,89	428.638,52	0,00	-189.272,46	463.342,80	463.342,80
	Capital Social	Aporte para Futura Capitalización	Reserva Legal	Reserva por Revalorización de Activos	Resultados Acumulados (Provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF)	Utilidades de Ejercicios Anteriores	Pérdida de Ejercicios Anteriores	Pérdida del Ejercicio
TOTAL DEL PATRIMONIO Dic. 31/2014	92.200,00	76.935,08	15.030,89	471.706,65	-192.529,82		463.342,80	
TOTALES								
Saldo al 31 de Dic./2013	92.200,00	505.573,60	15.030,89	43.068,13	0,00	-86.405,46		466.600,16
	Capital Social	Aporte para Futura Capitalización	Reserva Legal	Resultados Acumulados (Provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF)	Utilidades de Ejercicios Anteriores	Pérdida de Ejercicios Anteriores	Pérdida del Ejercicio	TOTAL DEL PATRIMONIO Dic. 31/2013
TOTAL DEL PATRIMONIO Dic. 31/2013	92.200,00	505.573,60	15.030,89	43.068,13	-189.272,46		466.600,16	
TOTALES								

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 2014 - 2013
BAJO NIIF - PYMES
MÉTODO INDIRECTO

CONCEPTO	Dic. 31 2014	Dic. 31 2013	+	-	VALOR
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN					
Resultados de Ejercicios	-149,461.69	-146,204.33	-	+	3,257.36
Depreciación y Amortización Acumulada de Activos Fijos Depreciables	649,148.56	648,291.69	+		856.67
PASIVO CORRIENTE					
Aumento en Pasivo Corriente: Cuentas por Pagar, Anticipo de Clientes	966,303.12	600,396.34	+		364,907.78
Obligaciones Tributarias, con el IESS y Patronales, Préstamos Bancarios					
PASIVO NO CORRIENTE					
Disminución en Pasivo a Largo Plazo: Cuentas y Documentos por Pagar	1'022,420.71	1'067,759.63	-		36,338.92
ACTIVO CORRIENTE					
INVERSIONES					
Inversiones Financieras Temporales	0.00	0.00			0.00
ACTIVOS FINANCIEROS					
Aumento en Activos Financieros: Clientes, Cuentas por Cobrar, Préstamos	1'345,568.19	155,511.92	-		1'190,054.27
Empleados					
INVENTARIOS					
Aumento en Inventarios	674,349.98	618,031.38	-		56,318.60
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES					
Aumento en Activos por Impuestos Corrientes: Impuestos Anticipados	54,770.12	43,964.14	-		10,775.98
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS					
Disminución en Servicios y Otros Pagos Anticipados: Anticipo a Proveedores	5,609.12	794,862.71	+		789,253.59
EFECTIVO GENERADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN					140,727.09
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN					
ACTIVO NO CORRIENTE					
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO					
Activos Fijos Depreciables: Edificios e Instalaciones, Terrenos,					
Maquinaria y Equipo, Muebles y Enseres, Vehículos, Equipo de Computación	1'019,737.84	1'019,737.84			0.00
ACTIVO DIFERIDO					
Activo Diferido	0.00	0.00			0.00
EFECTIVO GENERADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN					0.00
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO					
PATRIMONIO					
Capital Social	92,200.00	92,200.00			0.00
APORTES Y RESERVAS					
Aportes y Reservas: Aportes Futura Capitalización, Reserva Legal	520,604.49	520,604.49			0.00
EFECTIVO GENERADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO					0.00
DISMINUCIÓN del Efectivo en el Período					140,727.09
EFECTIVO EN CASH Y BANCOS					
Saldo de Caja-Bancos al 31 de Diciembre/2013			+		140,909.03
Saldo Final de Caja-Bancos al 31 de Diciembre/2014			+		181.94

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 Velastegui, 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 DÓLARES (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:

NOMBRE DE LOS ACCIONISTAS		Ecuador		Ecuador		Ecuador		Ecuador		Ecuador	
1.- ENEFLORSA S. A.		Ecuador		Ecuador		Ecuador		Ecuador		Ecuador	
2.- Carlos Salinas Herrera		Ecuador		Ecuador		Ecuador		Ecuador		Ecuador	
TOTALS		S/ 5'000.000,00		S/ 400,00		S/ 1'250.000,00		S/ 1'250.000,00		S/ 3'750.000,00	
CAPITAL SUSCRITO		S/ 4'999.600,00		S/ 400,00		S/ 1'249.900,00		S/ 1'250.000,00		S/ 3'749.700,00	
CAPITAL PAGADO 25%		S/ 1'249.900,00		S/ 100,00		S/ 1'250.000,00		S/ 1'250.000,00		S/ 3'750.000,00	
CAPITAL		S/ 4'999.600,00		S/ 400,00		S/ 1'249.900,00		S/ 1'250.000,00		S/ 3'749.700,00	
CAPITAL		S/ 4'999.600,00		S/ 400,00		S/ 1'249.900,00		S/ 1'250.000,00		S/ 3'749.700,00	
CAPITAL		S/ 4'999.600,00		S/ 400,00		S/ 1'249.900,00		S/ 1'250.000,00		S/ 3'749.700,00	
CAPITAL		S/ 4'999.600,00		S/ 400,00		S/ 1'249.900,00		S/ 1'250.000,00		S/ 3'749.700,00	
CAPITAL		S/ 4'999.600,00		S/ 400,00		S/ 1'249.900,00		S/ 1'250.000,00		S/ 3'749.700,00	
CAPITAL		S/ 4'999.600,00		S/ 400,00		S/ 1'249.900,00		S/ 1'250.000,00		S/ 3'749.700,00	
CAPITAL		S/ 4'999.600,00		S/ 400,00		S/ 1'249.900,00		S/ 1'250.000,00		S/ 3'749.700,00	
CAPITAL		S/ 4'999.600,00		S/ 400,00		S/ 1'249.900,00		S/ 1'250.000,00		S/ 3'749.700,00	
CAPITAL		S/ 4'999.600,00		S/ 400,00		S/ 1'249.900,00		S/ 1'250.000,00		S/ 3'749.700,00	
CAPITAL		S/ 4'999.600,00		S/ 400,00		S/ 1'249.900,00		S/ 1'250.000,00		S/ 3'749.700,00	
CAPITAL		S/ 4'999.600,00		S/ 400,00		S/ 1'249.900,00		S/ 1'250.000,00		S/ 3'749.700,00	
CAPITAL		S/ 4'999.600,00		S/ 400,00		S/ 1'249.900,00		S/ 1'250.000,00		S/ 3'749.700,00	
CAPITAL		S/ 4'999.600,00		S/ 400,00		S/ 1'249.900,00		S/ 1'250.000,00		S/ 3'749.700,00	
CAPITAL		S/ 4'999.600,00		S/ 400,00		S/ 1'249.900,00		S/ 1'250.000,00		S/ 3'749.700,00	
CAPITAL		S/ 4'999.600,00		S/ 400,00		S/ 1'249.900,00		S/ 1'250.000,00		S/ 3'749.700,00	
CAPITAL		S/ 4'999.600,00		S/ 400,00		S/ 1'249.900,00		S/ 1'250.000,00		S/ 3'749.700,00	
CAPITAL		S/ 4'999.600,00		S/ 400,00		S/ 1'249.900,00		S/ 1'250.000,00		S/ 3'749.700,00	
CAPITAL		S/ 4'999.600,00		S/ 400,00		S/ 1'249.900,00		S/ 1'250.000,00		S/ 3'749.700,00	
CAPITAL		S/ 4'999.600,00		S/ 400,00		S/ 1'249.900,00		S/ 1'250.000,00		S/ 3'749.700,00	
CAPITAL		S/ 4'999.600,00		S/ 400,00		S/ 1'249.900,00		S/ 1'250.000,00		S/ 3'749.700,00	
CAPITAL		S/ 4'999.600,00		S/ 400,00		S/ 1'249.900,00		S/ 1'250.000,00		S/ 3'749.700,00	
CAPITAL		S/ 4'999.600,00		S/ 400,00		S/ 1'249.900,00		S/ 1'250.000,00		S/ 3'749.700,00	
CAPITAL		S/ 4'999.600,00		S/ 400,00		S/ 1'249.900,00		S/ 1'250.000,00		S/ 3'749.700,00	
CAPITAL		S/ 4'999.600,00		S/ 400,00		S/ 1'249.900,00		S/ 1'250.000,00		S/ 3'749.700,00	
CAPITAL		S/ 4'999.600,00		S/ 400,00		S/ 1'249.900,00		S/ 1'250.000,00		S/ 3'749.700,00	
CAPITAL		S/ 4'999.600,00		S/ 400,00		S/ 1'249.900,00		S/ 1'250.000,00		S/ 3'749.700,00	
CAPITAL		S/ 4'999.600,00		S/ 400,00		S/ 1'249.900,00		S/ 1'250.000,00		S/ 3'749.700,00	
CAPITAL		S/ 4'999.600,00		S/ 400,00		S/ 1'249.900,00		S/ 1'250.000,00		S/ 3'749.700,00	
CAPITAL		S/ 4'999.600,00		S/ 400,00		S/ 1'249.900,00		S/ 1'250.000,00		S/ 3'749.700,00	
CAPITAL		S/ 4'999.600,00		S/ 400,00		S/ 1'249.900,00		S/ 1'250.000,00		S/ 3'749.700,00	
CAPITAL		S/ 4'999.600,00		S/ 400,00		S/ 1'249.900,00		S/ 1'250.000,00		S/ 3'749.700,00	
CAPITAL		S/ 4'999.600,00		S/ 400,00		S/ 1'249.900,00		S/ 1'250.000,00		S/ 3'749.700,00	
CAPITAL		S/ 4'999.600,00		S/ 400,00		S/ 1'249.900,00		S/ 1'250.000,00		S/ 3'749.700,00	
CAPITAL		S/ 4'999.600,00		S/ 400,00		S/ 1'249.900,00		S/ 1'250.000,00		S/ 3'749.700,00	
CAPITAL		S/ 4'999.600,00		S/ 400,00		S/ 1'249.900,00		S/ 1'250.000,00		S/ 3'749.700,00	
CAPITAL		S/ 4'999.600,00		S/ 400,00		S/ 1'249.900,00		S/ 1'250.000,00		S/ 3'749.700,00	
CAPITAL		S/ 4'999.600,00		S/ 400,00		S/ 1'249.900,00		S/ 1'250.000,00		S/ 3'749.700,00	
CAPITAL		S/ 4'999.600,00		S/ 400,00		S/ 1'249.900,00		S/ 1'250.000,00		S/ 3'749.700,00	
CAPITAL		S/ 4'999.600,00		S/ 400,00		S/ 1'249.900,00		S/ 1'250.000,00		S/ 3'749.700,00	
CAPITAL		S/ 4'999.600,00		S/ 400,00		S/ 1'249.900,00		S/ 1'250.000,00		S/ 3'749.700,00	
CAPITAL		S/ 4'999.600,00		S/ 400,00		S/ 1'249.900,00		S/ 1'250.000,00		S/ 3'749.700,00	
CAPITAL		S/ 4'999.600,00		S/ 400,00		S/ 1'249.900,00		S/ 1'250.000,00		S/ 3'749.700,00	
CAPITAL		S/ 4'999.600,00		S/ 400,00		S/ 1'249.900,00		S/ 1'250.000,00		S/ 3'749.700,00	
CAPITAL		S/ 4'999.600,00		S/ 400,00		S/ 1'249.900,00		S/ 1'250.000,00		S/ 3'749.700,00	
CAPITAL		S/ 4'999.600,00		S/ 400,00		S/ 1'249.900,00		S/ 1'250.000,00		S/ 3'749.700,00	
CAPITAL		S/ 4'999.600,00		S/ 400,00		S/ 1'249.900,00		S/ 1'250.000,00		S/ 3'749.700,00	
CAPITAL		S/ 4'999.600,00		S/ 400,00		S/ 1'249.900,00		S/ 1'250.000,00		S/ 3'749.700,00	
CAPITAL		S/ 4'999.600,00		S/ 400,00		S/ 1'249.900,00		S/ 1'250.000,00		S/ 3'749.700,00	
CAPITAL		S/ 4'999.600,00		S/ 400,00		S/ 1'249.900,00		S/ 1'250.000,00		S/ 3'749.700,00	
CAPITAL		S/ 4'999.600,00		S/ 400,00		S/ 1'249.900,00		S/ 1'250.000,00		S/ 3'749.700,00	
CAPITAL		S/ 4'999.600,00		S/ 400,00		S/ 1'249.900,00		S/ 1'250.000,00		S/ 3'749.700,00	
CAPITAL		S/ 4'999.600,00		S/ 400,00		S/ 1'249.900,00		S/ 1'250.000,00		S/ 3'749.700,00	
CAPITAL		S/ 4'999.600,00		S/ 400,00		S/ 1'249.900,00		S/ 1'250.000,00		S/ 3'749.700,00	
CAPITAL		S/ 4'999.600,00		S/ 400,00							

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 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 de Azuay se detalla en el siguiente cuadro:

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

Al 31 de Diciembre del 2014 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 de Azuay se detalla en el siguiente cuadro:

NOMBRE DE LOS ACCIONISTAS		NACIONALIDAD		CAPITAL SUSCRITO	
1.- Herrera Flores Mónica del Carmen	Ecuador	\$ 92.199,00	Y PAGADO	99.9989%	PORCENTAJE
2.- Flores Jara Lilia Carmen	Ecuador	\$ 1,00		0.0011%	
TOTALS		\$ 92.200,00		100%	

FUENTE: Archivo de la Compañía.

3.4.- BANCOS

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

\$	0,00
\$	181,94
\$	181,94

Banco Internacional
Banco Pichincha

3.5.- INVERSIONES

Inversiones Financieras Temporales:

\$	0,00
----	------

NOTA Nº 4

ACTIVOS FINANCIEROS

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

\$	0,00	CLIENTES NACIONALES
\$	0,00	PRÉSTAMOS A EMPLEADOS
\$	1'345.566,19	CUENTAS POR COBRAR
\$	- 0,00	(-) PROVISIÓN CTAS. INCOBRABLES
\$	1'345.566,19	SUMAN

SALDO AL 31 DE DIC./2014

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 \$

0,00

4.2.- PRÉSTAMOS A EMPLEADOS

Esta cuenta registra lo siguiente:

Anticipos de Sueldos

\$ 0,00

4.3.- CUENTAS POR COBRAR

Esta cuenta registra los siguientes valores por cobrar:

\$ 22.142,99	Por cobrar HFT. ORSA S. A.
\$ 12.705,72	Por cobrar Dr. Andrés Herrera
\$ 843.025,58	Por cobrar CONSTRUDDORADO
\$ 66.920,73	Por cobrar AUSTROAMMOTORS
\$ 400.771,17	Por cobrar Sr. Marcelo Herrera
\$ 1'345.566,19	SUMAN

4.4.- (-) PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES

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

0,00

NOTA Nº 5 INVENTARIOS

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

\$ 116.391,58	INVENTARIO DE PRODUCTOS EN PROCESO
\$ 137.663,14	INVENTARIO DE PRODUCTOS TERMINADOS
\$ 19.477,68	INVENTARIO DE REPUESTOS Y HERRAMIENTAS
\$ 400.817,58	INVENTARIO DE PRODUCTOS EN PROCESO URBANIZACIÓN
\$ 674.349,98	SUMAN

SALDO AL 31 DE DIC/2.014

NOTA Nº 6 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

SALDO AL 31 DE DIC./2.014		
IMPUESTO A LA RENTA	\$	10.775,98
CRÉDITO TRIBUTARIO	\$	43.994,14
SUMAN	\$	54.770,12

Este grupo de cuentas representan los valores anticipados por el concepto de cada una de ellas los mismos que presentan saldos reales.

NOTA No. 7 SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

ANTICIPOS A PROVEEDORES	\$	5.609,12
SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO	\$	0,00
SUMAN	\$	5.609,12

La cuenta de Anticipo a Proveedores registra valores entregados a:

Galleros Arpi Jorge Remigio	\$	4.500,00
Ortega Neira Luis Alberto	\$	268,01
Sanluis Arteaga Wilson	\$	841,11
SUMAN	\$	5.609,12

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:

SALDO AL 31 DE DIC/2.014		
COSTO DE	DEPREC.	VALOR
ADQUIS.	ACUM.	EN LIBROS
\$ 356,321,42	\$ ----	\$ 356,321,42
\$ 514,434,09	\$ - 503,972,04	\$ 10,462,05
\$ 72,679,48	\$ - 68,897,15	\$ 3,782,33
\$ 8,072,01	\$ - 8,048,53	\$ 23,48
\$ 24,438,11	\$ - 24,438,11	\$ 0,00
\$ 43,792,73	\$ - 43,792,73	\$ 0,00
\$ 1'019,737,84	\$ - 649,148,56	\$ 370,589,28
SUMAN		
Terrenos		
Edificios e instalaciones		
Maquinaria y Equipos		
Muebles y Enseres		
Equipos de Computación		
Vehículos		

A estas cuentas consideradas como activos no monetarios se han 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 Nº 9 OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

9.1.- ACTIVO DIFERIDO

\$	159.248,36	Desperdicios
\$	- 159.248,36	Amortización Acumulada Desperdicios
\$	183.013,63	Incoobrables
\$	- 183.013,63	Amortización Acumulada Incoobrables
\$	219.481,26	Plantas Irradiadas
\$	- 219.481,26	Amortización Acumulada Plantas Irradiadas
\$	0,00	SUMAN

NOTA Nº 10 PASIVO

10.1.- PASIVO CORRIENTE

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

\$	67.182,48	PROVEEDORES
\$	612.210,23	CUENTAS POR PAGAR
\$	266.134,92	ANTICIPOS DE CLIENTES
\$	1.385,31	OBLIGACIONES TRIBUTARIAS
\$	4.023,38	OBLIGACIONES CON EL IESS
\$	14.366,80	OBLIGACIONES PATRONALES
\$	0,00	PRESTAMOS BANCARIOS
\$	965.303,12	SUMAN

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, etc. 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 1/2 página: \$ 67,182,48

10.3.- CUENTAS POR PAGAR

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

\$	31,770,17
\$	1,589,40
\$	357,077,42
\$	221,773,24
\$	612,210,23
	SUMAN

10.4.- ANTICIPO DE CLIENTES

Esta cuenta registra el valor de los anticipos de clientes según anexo de 2 páginas: \$ 266,134,92

10.5.- OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

Esta cuenta registra los siguientes impuestos retenidos por pagar:

\$	15,99
\$	459,76
\$	909,56
\$	1,385,31
	SUMAN

10.6.- OBLIGACIONES CON EL IESS

Esta cuenta registra las siguientes obligaciones:

\$	2,749,48
\$	417,46
\$	856,44
\$	4,023,38
	SUMAN

10.7.- OBLIGACIONES PATRONALES

Esta cuenta registra los siguientes valores:

\$	7.522,67
\$	1.262,93
\$	5.180,77
\$	237,29
\$	163,14
\$	14.366,80
	SUMAN

NOTA Nº 11 PASIVO NO CORRIENTE

11.1.- PASIVO A LARGO PLAZO

Dentro de este rubro se encuentra la siguiente cuenta:

SALDO AL 31 DE DIC./2.014	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	\$	1'022.420,71
----------------------------------	---------------------------------------	-----------	---------------------

Esta cuenta registra las siguientes obligaciones por pagar a:

\$	979.670,71
\$	42.750,00
\$	1'022.420,71
	SUMAN

NOTA Nº 12 PATRIMONIO

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

CAPITAL SOCIAL	\$	92.200,00
APORTES Y RESERVAS		
Reserva Legal	\$	15.030,89
Reserva por Revalorización de Activos	\$	428.638,52
Aporte Futura Capitalización	\$	76.935,08
RESULTADOS		
Resultados Acumulados (Provenientes de la	\$	0,00
adopción por primera vez de las NIIF)	\$	- 189.272,46
Pérdida Acumulada de Ejercicios Anteriores	\$	43.068,13
Utilidad Acumulada de Ejercicios Anteriores	\$	- 3.257,36
Pérdida del Ejercicio	\$	463.342,80
SUMAN		

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:

Dic. 31	2.014		PASIVO CORRIENTE
Dic. 31	2.013		PASIVO CORRIENTE
		$= \frac{2'080,477,35}{965,303,12} - 2.16$	
		$\frac{1'753,309,18}{600,395,34} - 2.92$	

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 \$ 2.16 para cubrirlas.

13.2.- INDICE DE LIQUIDEZ INMEDIATA O PRUEBA ACIDA

ACTIVO CORRIENTE - INVENTARIOS = 2'080,477,35 -- 674'349,98 -- 1.46	PASIVO CORRIENTE
2.014	965,303,12
Dic. 31	
2.013	600,395,34
Dic. 31	
	1'753,109,18 -- 618,031,38 = 1.89

Este índice tiene un decremento de un 22.75% con relación al 31 de Diciembre del 2013, 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 \$ 1.46 para cubrirlos.

13.3.- INDICE DE GARANTIA

$$\begin{array}{rcl} \text{TOTAL DEL ACTIVO} & = & \frac{2'451.066,63}{1'987.723,83} = 1.23 \\ \text{TOTAL DEL PASIVO} & & \frac{2'124.755,13}{1'658.154,97} = 1.28 \end{array}$$

Dic. 31 Dic. 31

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 3.91% con relación al 31 de Diciembre del 2013, este análisis demuestra que no está dentro del coeficiente aceptable.

13.4.- INDICE DE ENDEUDAMIENTO

$$\begin{array}{rcl} \text{PASIVO CORTO PLAZO} + & & \\ \text{PASIVO LARGO PLAZO} & = & \frac{965.303,12 + 1'022.420,71}{463.342,80} = 4.29 \\ \text{PATRIMONIO} & & \frac{600.395,34 + 1'057.759,63}{466.600,16} = 3.55 \end{array}$$

Dic. 31 Dic. 31

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.

