

Cuenca, 29 de Abril del 2.017

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 2.016, 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 2.016

## 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	16
Análisis Financiero	16-17-18
Conclusiones	18-19

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.-

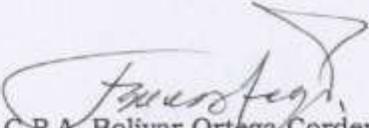
1.- Se ha auditado los Estados Financieros que se acompañan de la Compañía INMOBILIARIA SOUTH GARDEN S. A. que comprende el Balance General al 31 de Diciembre del 2016 bajo NIIF y los correspondientes Estados de Resultados Integral, Estado de Evolución del Patrimonio, el Estado de Flujo de Efectivo y 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 2016, 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, 29 de Abril de 2017

  
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 2016 - 2015 BAJO NIIF - PYMES

CUENTAS	Dic. 31 2016	Dic. 31 2015	VARIACIONES		PORCENTAJES	
			Aumentos	Disminuciones	+%	-%
<b>ACTIVO</b>						
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	2'250.059,57	2'302.979,30		52.919,73		2,30%
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO</b>						
Caja	0,00	0,00				
Bancos	124,60	2.775,65				
SUMAN	124,60	2.775,65		2.651,05		95,51%
<b>INVERSIONES</b>						
Inversiones Financieras Temporales	0,00	0,00				
SUMAN	0,00	0,00				
<b>ACTIVOS FINANCIEROS</b>						
Cuentas por Cobrar Clientes	75.000,00	122.944,00				
Préstamos a Empleados	0,00	500,00				
Otras Cuentas por Cobrar	789.309,24	1'277.284,25				
(-) Provisión Cuentas Incobrables	0,00	0,00				
SUMAN	864.309,24	1'400.728,25		536.419,01		38,30%
<b>INVENTARIOS</b>						
Inventarios Varios	1'334.942,13	848.475,82				
SUMAN	1'334.942,13	848.475,82	486.466,31		57,34%	
<b>ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES</b>						
Impuestos Anticipados	50.683,60	46.700,15				
Otros Impuestos	0,00	0,00				
SUMAN	50.683,60	46.700,15	3.983,45		8,53%	
<b>SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS</b>						
Anticipos a Proveedores	0,00	4.299,43				
Seguros Pagados por Anticipados	0,00	0,00				
SUMAN	0,00	4.299,43				
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	2'250.059,57	2'302.979,30		52.919,73		2,30%
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>						
<b>PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>						
<b>NO DEPRECIABLE</b>						
Activos Fijos No Depreciables (Hoja No. 12)	356.321,42	356.321,42				
<b>DEPRECIABLE</b>						
Valor de los Activos Fijos Depreciables (Hoja No. 12)	707.669,37	707.669,37				
Menos: Deprec. Acum. Activos Fijos Depreciables	-656.550,31	-652.701,16				
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	407.440,48	411.289,63		3.849,15		0,93%
<b>OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES</b>						
<b>ACTIVOS INTANGIBLES</b>						
Otros Intangibles	183.013,63	0,00				
Amortiz. Acum. Otros Intangibles	-183.013,63	0,00				
Marcas y Patentes	178.626,91	0,00				
Amortiz. Acum. Marcas y Patentes	-178.626,91	0,00				
TOTAL OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	0,00	0,00				
TOTAL DEL ACTIVO	2'657.500,05	2'714.268,93		56.768,88		2,09%

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 2016 - 2015 BAJO NIIF - PYMES

CUENTAS	Dic. 31 2016	Dic. 31 2015	VARIACIONES		PORCENTAJES	
			Aumentos	Disminuciones	+%	-%
<b>PASIVO</b>						
<b>PASIVO CORRIENTE</b>						
Proveedores	16.036,75	64.637,91				
Otras Cuentas por Pagar	1'233.693,90	1'404.023,08				
Anticipos de Clientes	356.651,43	293.551,43				
Obligaciones Tributarias	355,15	3.910,32				
Obligaciones con el IESS	2.566,03	4.635,80				
Obligaciones Patronales	13.972,48	16.107,00				
Obligaciones con Instituciones Financieras	138.468,13	300.000,00				
TOTAL PASIVO CORRIENTE	1'761.743,87	2'086.865,54		325.121,67		15,58%
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>						
<b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>						
Obligaciones con Instituciones Financieras	421.603,08	0,00				
Cuentas y Documentos por Pagar	0,00	154.115,43				
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	421.603,08	154.115,43	267.487,65		173,56%	
TOTAL DEL PASIVO	2'183.346,95	2'240.980,97		57.634,02		2,57%
<b>PATRIMONIO</b>						
Capital Social	474.153,10	473.287,96	865,14		0,18%	
SUMAN	92.200,00	92.200,00				
APORTES Y RESERVAS	92.200,00	92.200,00				
Aportes para Futura Capitalización	76.935,08	76.935,08				
Reserva Legal	15.184,52	15.030,89				
Reserva por Revalorización de Activos	428.638,52	428.638,52				
SUMAN	520.758,12	520.604,49	153,63		0,02%	
<b>RESULTADOS</b>						
Resultados Acumulados (Provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF)	0,00	0,00				
Utilidad de Ejercicios Anteriores	0,00	43.068,13				
Pérdida Acum. de Ejercicios Anteriores	-140.187,65	-192.529,82				
Utilidad del Ejercicio	1.382,63	9.945,16				
SUMAN	-138.805,02	-139.516,53		-711,51		0,50%
TOTAL PATRIMONIO NETO	474.153,10	473.287,96	865,14		0,18%	
TOTAL DE PASIVO + PATRIMONIO	2'657.500,05	2'714.268,93		56.768,88		2,09%

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 2016 - 2015 BAJO NIIF-PYMES**

CUENTAS	Dic. 31 2016	Dic. 31 2015	VARIACIONES		PORCENTAJES	
			Aumentos	Disminuciones	+%	-%
<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>						
<b>VENTAS</b>	318.000,00	685.775,00				
SUMAN	318.000,00	685.775,00		367.775,00		53,62%
<b>- COSTOS DE PRODUCCIÓN Y VENTAS</b>	-181.395,88	-425.407,02				
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	136.604,12	260.367,98		123.763,86		47,53%
<b>- GASTOS OPERACIONALES</b>						
Gastos de Administración	114.601,81	250.422,82				
Gastos de Ventas	5.700,48	0,00				
Gastos Financieros	13.019,22	0,00				
SUMAN	133.321,51	250.422,82		117.101,31		46,76%
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	3.282,61	9.945,16		6.662,55		66,99%

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 2016 - 2015 BAJO NIIF - PYMES**

CUENTAS	Capital Social	Aporte para Futuras Capitalizaciones	Reserva Legal	RESULTADOS DEL EJERCICIO		PATRIMONIO TOTAL	
				Utilidad	Pérdida	Dic. 31 2016	Dic. 31 2015
				<b>Saldos al 31 de Dic./2016</b> Capital Social 92.200,00 Aporte para Futura Capitalización 76.935,08 Reserva Legal 15.184,52 Reserva por Revalorización de Activos 428.638,52 Resultados Acumulados (Provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF) 0,00 0,00 Utilidades de Ejercicios Anteriores 0,00 Pérdida de Ejercicios Anteriores -140.187,65 Utilidad del Ejercicio 1.382,63 TOTAL DEL PATRIMONIO Dic. 31/2016 474.153,10 <b>TOTALES</b> 92.200,00 76.935,08 15.184,52 430.021,15 -140.187,65 474.153,10			
<b>Saldos al 31 de Dic./2015</b> Capital Social 92.200,00 Aporte para Futura Capitalización 76.935,08 Reserva Legal 15.030,89 Reserva por Revalorización de Activos 428.638,52 Resultados Acumulados (Provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF) 0,00 0,00 Utilidades de Ejercicios Anteriores 43.068,13 Pérdida de Ejercicios Anteriores -192.529,82 Utilidad del Ejercicio 9.945,16 TOTAL DEL PATRIMONIO Dic. 31/2015 473.287,96 <b>TOTALES</b> 92.200,00 76.935,08 15.030,89 481.651,81 -192.529,82 473.287,96							

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 2016 - 2015**  
**BAJO NIIF - PYMES**  
**MÉTODO INDIRECTO**

CONCEPTO	Dic. 31 2016	Dic. 31 2015	+	VALOR
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u></b>				
Resultados de Ejercicios	-138.805,02	-139.516,53	+	711,51
Depreciación y Amortización Acumulada de Activos Fijos Depreciables	656.550,31	652.701,16	+	3.849,15
<b><u>PASIVO CORRIENTE</u></b>				
Disminución en Pasivo Corriente: Cuentas por Pagar, Anticipo de Clientes				
Obligaciones Tributarias, con el IESS y Patronales, Préstamos Bancarios	1'761.743,87	2'086.865,54	-	325.121,67
<b><u>PASIVO NO CORRIENTE</u></b>				
<b><u>PASIVO A LARGO PLAZO</u></b>				
Aumento en Pasivo a Largo Plazo: Cuentas y Documentos por Pagar	421.603,08	154.115,43	+	267.487,65
<b><u>ACTIVO CORRIENTE</u></b>				
<b><u>INVERSIONES</u></b>				
Inversiones Financieras Temporales	0,00	0,00		0,00
<b><u>ACTIVOS FINANCIEROS</u></b>				
Disminución en Activos Financieros: Clientes, Cuentas por Cobrar, Préstamos Empleados	864.309,24	1'400.728,25	+	536.419,01
<b><u>INVENTARIOS</u></b>				
Aumento en Inventarios	1'334.942,13	848.475,82	-	486.466,31
<b><u>ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES</u></b>				
Aumento en Activos por Impuestos Corrientes: Impuestos Anticipados	50.683,60	46.700,15	-	3.983,45
<b><u>SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS</u></b>				
Disminución en Servicios y Otros Pagos Anticipados: Anticipo a Proveedores	0,00	4.299,43	+	4.299,43
<b>EFFECTIVO GENERADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>			-	2.804,68
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u></b>				
<b><u>ACTIVO NO CORRIENTE</u></b>				
<b><u>PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</u></b>				
Aumento-Disminución en Activos Fijos Depreciables y No Depreciables: Edificios e Instalaciones, Terrenos, Maquinaria y Equipo, Muebles y Enseres, Vehículos, Equipo de Computación	1'063.990,79	1'063.990,79		0,00
<b><u>OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES</u></b>				
<b><u>ACTIVOS INTANGIBLES</u></b>				
	0,00	0,00		0,00
<b>EFFECTIVO GENERADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>				0,00
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u></b>				
<b><u>PATRIMONIO</u></b>				
Capital Social	92.200,00	92.200,00		0,00
<b><u>APORTES Y RESERVAS</u></b>				
Aportes y Reservas: Aportes Futura Capitalización, Reserva Legal	520.758,12	520.604,49	+	153,63
<b>EFFECTIVO GENERADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>			+	153,63
<b>DISMINUCIÓN del Efectivo en el Período</b>			-	2.651,05
<b><u>EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS</u></b>				
Saldo de Caja-Bancos al 31 de Dicbre./2015			+	2.775,65
Saldo Final de Caja-Bancos al 31 de Dicbre./2016			+	124,60

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

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%
	<b>TOTALES</b>	<b>\$ 92.200,00</b>	<b>100%</b>

Al 31 de Diciembre del 2016 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 Lilia Carmen	Ecuador	\$ 1,00	0.0011%
2.- Herrera Flores Mónica del Carmen	Ecuador	\$ 92.199,00	99.9989%
	<b>TOTALES</b>	<b>\$ 92.200,00</b>	<b>100%</b>

FUENTE: Archivo de la Compañía.

## INMOBILIARIA SOUTH GARDEN S. A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL PERIODO DEL 1° DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.016

#### NOTA N° 1 OBJETIVO DE LA COMPAÑIA

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 POLITICAS 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 2.016 son:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.016</u>
CAJA	\$ 0,00
BANCOS	\$ 124,60
SUMAN	\$ 124,60

##### 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 800609390	\$	34,59
Banco de Machala 1150082346	\$	90,01
Banco Pichincha 5756818000	\$	0,00
	\$	<u>124,60</u>

3.5.- INVERSIONES

Inversiones Financieras Temporales:	\$	<u>0,00</u>
-------------------------------------	----	-------------

NOTA N° 4 ACTIVOS FINANCIEROS

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.016</u>	
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	\$	75.000,00
PRÉSTAMOS A EMPLEADOS	\$	0,00
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	\$	789.309,24
(-) PROVISIÓN CTAS. INCOBRABLES	\$	0,00
SUMAN	\$	<u>864.309,24</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.- CUENTA POR COBRAR CLIENTES

Esta cuenta registra el valor de la Cartera de Clientes según registros contables:

Flores Jara Juan Patricio	\$	75.000,00
---------------------------	----	-----------

4.2.- PRÉSTAMOS A EMPLEADOS

Esta cuenta registra lo siguiente:	\$	0,00
------------------------------------	----	------

4.3.- OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Esta cuenta registra los siguientes valores por cobrar:

Por cobrar CONSTRUDORADO	\$	343.959,14
Herrera Andrés	\$	400,00
HEFLORSA	\$	5.915,97
AUSAMOTORS	\$	77.631,63
ROCKSTOENE	\$	41,58
Por cobrar Sr. Marcelo Herrera	\$	361.360,92
SUMAN	\$	789.309,24

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./2.016</u>	
INVENTARIO DE REPUESTOS Y HERRAMIENTAS	\$	20.668,00
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES EN CURSO VIVIENDAS	\$	553.845,88
INVENTARIO DE PRODUCTOS EN PROCESO URBANIZACIÓN	\$	760.428,25
SUMAN	\$	1'334.942,13

NOTA N° 6    ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.016</u>	
ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA	\$	10.087,55
RETENCIÓN EN LA FUENTE IMP. RENTA CLIENTES	\$	3.840,11
CRÉDITO TRIBUTARIO RENTA EJERCICIO ANTERIOR	\$	<u>36.755,93</u>
SUMAN	\$	<u>50.683,60</u>

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:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.016</u>	
ANTICIPOS A PROVEEDORES	\$	0,00
SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO	\$	<u>0,00</u>
SUMAN	\$	<u>0,00</u>

NOTA N° 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./2.016</u>		
<u>NO DEPRECIABLE</u>				
		<u>COSTO DE ADQUIS.</u>	<u>DEPREC. ACUM.</u>	<u>VALOR EN LIBROS</u>
TERRENOS		\$ 356.321,42	\$ 0,00	\$ 356.321,42
SUMAN		\$ 356.321,42	\$ 0,00	\$ 356.321,42

		<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.016</u>		
<u>DEPRECIABLE</u>				
		<u>COSTO DE ADQUIS.</u>	<u>DEPREC. ACUM.</u>	<u>VALOR EN LIBROS</u>
EDIFICIOS		\$ 145.124,55	\$ - 134.700,90	\$ 10.423,65

INSTALACIONES	\$ 369.309,54	\$ - 369.342,54	\$ -33,00
MAQUINARIA	\$ 72.679,48	\$ - 70.311,29	\$ 2.368,19
MUEBLES Y ENSERES	\$ 52.324,96	\$ - 13.964,74	\$ 38.360,22
EQUIPOS DE COMPUTACIÓN	\$ 24.438,11	\$ - 24.438,11	\$ 0,00
VEHÍCULOS	\$ 43.792,73	\$ - 43.792,73	\$ 0,00
SUMAN	\$ 707.669,37	\$ - 656.550,31	\$ 51.119,06

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 N° 9 OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

9.1.- ACTIVOS INTANGIBLES

Marcas y Patentes	\$ 178.626,91
Amortiz. Acum. Marcas y Patentes	\$ -178.626,91
Otros	\$ 183.013,63
Amortiz. Acum. Otros	\$ -183.013,63
SUMAN	\$ 0,00

NOTA N° 10 PASIVO

10.1.- PASIVO CORRIENTE

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.016</u>
PROVEEDORES	\$ 16.036,75
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	\$ 1'233.693,90
ANTICIPOS DE CLIENTES	\$ 356.651,43
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	\$ 138.468,13
OBLIGACIONES TRIBUTARIAS	\$ 355,15
OBLIGACIONES CON EL IEISS	\$ 2.566,03
OBLIGACIONES PATRONALES	\$ 13.972,48
SUMAN	\$ 1'761.743,87

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 IEISS, patronales y financieras. 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 en el Balance (15 Items):

\$ 16.036,75

10.3.- OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

MINAEXPLO LOJA S. A.	\$	26.848,12
ROCKSTONE	\$	1.589,40
EXPROPIACIÓN	\$	357.077,42
AUSTRO CORP.	\$	848.178,96
SUMAN	\$	1'233.693,90

10.4.- ANTICIPO DE CLIENTES

Esta cuenta registra el valor de los anticipos de clientes según el siguiente detalle:

Campoverde Milton	\$	85.000,00
Peralta Zeas Yolanda	\$	35.000,00
Quito Pérez Lucía	\$	78.200,00
Romero Argudo Olga	\$	259,17
Saquipulla Palaguachi Carmelo	\$	78.000,00
Sinchi Márquez Carmen	\$	50.000,00
Vásquez Siguenza Juan	\$	30.192,26
SUMANS	\$	356.651,43

10.5.- OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

Esta cuenta registra los siguientes impuestos retenidos por pagar:

Retención Impuesto Renta Empleados	\$	0,00
Retención del IVA 30%-70%-100%	\$	104,62
Retenciones en la Fuente Impuesto a la Renta	\$	250,53
SUMAN	\$	355,15

10.6.- OBLIGACIONES CON EL IESS

Esta cuenta registra las siguientes obligaciones:

Aportes al IESS	\$	2.462,64
Fondos de Reserva	\$	103,39
Préstamos Quirografarios	\$	0,00
SUMAN	\$	<u>2.566,03</u>

10.7.- OBLIGACIONES PATRONALES

Esta cuenta registra los siguientes valores:

Sueldos por pagar	\$	10.339,80
Décimo Tercer Sueldo	\$	944,29
Décimo Cuarto Sueldo	\$	2.196,00
Participación Trabajadores	\$	492,39
SUMAN	\$	<u>13.972,48</u>

10.8.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Esta cuenta registra los siguientes valores por pagar a:

Banco del Austro	\$	89.102,91
Banco Internacional	\$	49.043,48
Banco del Austro (Sobregiro)	\$	321,74
SUMAN	\$	<u>138.468,13</u>

NOTA N° 11 PASIVO NO CORRIENTE

11.1.- PASIVO A LARGO PLAZO

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

		<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.016</u>
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	\$	0,00
OBLIGACIONES CON INST. FINANCIERAS	\$	421.603,08
SUMAN	\$	<u>421.603,08</u>

La cuenta Obligaciones con Inst. Financieras registra el valor por pagar al

Banco del Austro:	\$	<u>421.603,08</u>
-------------------	----	-------------------

**NOTA N° 12 PATRIMONIO**

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2016</u>
CAPITAL SOCIAL	\$ 92.200,00
<u>APORTES Y RESERVAS</u>	
Reserva Legal	\$ 15.184,52
Reserva por Revalorización de Activos	\$ 428.638,52
Aporte Futura Capitalización	\$ 76.935,08
<u>RESULTADOS</u>	
Resultados Acumulados (Provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF)	\$ 0,00
Pérdida Acumulada de Ejercicios Anteriores	\$ - 140.187,65
Utilidad Acumulada de Ejercicios Anteriores	\$ 0,00
Utilidad del Ejercicio	\$ 1.382,63
SUMAN	<u>\$ 474.153,10</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.

La Utilidad del presente ejercicio por USD \$ 3.282,61 que consta en el Estado de Resultados Integral es antes de Participación de Trabajadores, Impuesto a la Renta y Reservas.

**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 2.016	Dic. 31 2.015
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>	$= \frac{2'250.059,17}{1'761.743,87} = 1.27$	$\frac{2'302.979,30}{2'086.865,54} = 1.10$
<u>PASIVO CORRIENTE</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 \$ 1.27 para cubrir las.

13.2.- INDICE DE LIQUIDEZ INMEDIATA O PRUEBA ACIDA

	Dic. 31 2.016	Dic. 31 2.015
$\frac{\text{ACTIVO CORRIENTE} - \text{INVENTARIOS}}{\text{PASIVO CORRIENTE}} = \frac{2'250.059,17 - 1'334.942,13}{1'761.743,87} = 0.51$		$\frac{2'302.979,30 - 848.475,82}{2'086.865,54} = 0.70$

Este índice tiene un decremento de un 27.14% con relación al 31 de Diciembre del 2.015, 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 \$ 0.51 para cubrir las.

13.3.- INDICE DE GARANTÍA

	Dic. 31 2.016	Dic. 31 2.015
$\frac{\text{TOTAL DEL ACTIVO}}{\text{TOTAL DEL PASIVO}} = \frac{2'657.500,05}{2'183.346,95} = 1.21$		$\frac{2'714.268,93}{2'240.980,77} = 1.21$

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 es igual con relación al 31 de Dicbre. del 2015, este análisis demuestra que no está dentro del coeficiente aceptable.

13.4.- INDICE DE ENDEUDAMIENTO

	Dic. 31 2.016	Dic. 31 2.015
$\frac{\text{PASIVO CORTO PLAZO} + \text{PASIVO LARGO PLAZO}}{\text{PATRIMONIO}} = \frac{1'761.743,87 + 421.603,08}{474.153,10} = 4.60$		$\frac{2'086.865,54 + 154.115,43}{473.287,96} = 4.73$

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 2.016	Dic. 31 2.015
$\frac{\text{UTILIDAD DEL EJERCICIO}}{\text{CAPITAL SOCIAL}} = \frac{3.282,61 \times 100}{92.200,00} = 3,56\%$		$\frac{9.945,16 \times 100}{92.200,00} = 10,81\%$

La Utilidad en mención es antes de Participación de Trabajadores, Impuestos y Reservas.

El rendimiento del Capital en promedio del 3.56% a favor de los accionistas, por ser este porcentaje menor al rendimiento promedio del mercado financiero y de valores que al 31 de Diciembre del 2016 es alrededor del 10 al 16% se puede considerar como una rentabilidad no aceptable sobre el Capital mencionado.

### NOTA N° 14 CONCLUSIONES

- 14.1 En el transcurso del trabajo de Auditoría realizado a la Compañía INMOBILIARIA SOUTH GARDEN S. A. por el año 2016, se puede manifestar la aplicación en primer lugar la técnica de Auditoría ESTUDIO GENERAL sobre las características generales de la empresa y sobre todo como es la elaboración de los estados financieros comparativos para observar sus variaciones más importantes que algunas cuentas requieren de mayor atención (mismas que han sido analizadas su razonabilidad de cada una de ellas sin encontrar novedad alguna).

- 14.2 En segundo lugar se aplica la técnica de auditoría ANÁLISIS DE SALDOS de las respectivas cuentas que conforman los estados financieros con el objeto de comprobar la autenticidad del saldo de cada una de ellas tanto las del activo, como del pasivo y patrimonio, sobre todo saldos de importante valor los que por su realidad no hubo necesidad de ponerse en contacto con deudores y acreedores a que manifiesten su conformidad.
- 14.3 En tercer lugar se aplica la técnica de INSPECCIÓN de los bienes materiales (PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO) como Terrenos, Edificios, Muebles y Enseres, Equipo de Computación, Vehículos, Maquinaria, etc., con el objeto de constatar la existencia de los mismos según los estados financieros.

#### NOTA N° 15 OTROS PROCEDIMIENTOS DE AUDITORÍA

- a) Se ha revisado la fecha de constitución de la Compañía la misma que se ha realizado mediante escritura pública el 24 de Septiembre del año 1.998.
- b) Se ha hecho una evaluación de los sistemas de control interno de la Compañía en la medida que se consideró necesario para establecer las bases de confiabilidad de los registros y juzgo que es el adecuado para el tipo de actividad que desarrolla.
- c) De la revisión de comprobantes de Ingresos y Egresos, libros y registros de Contabilidad, la correspondencia, libro de actas de la Junta General, libro registro de acciones, se concluye que los mismos se manejaron bajo los criterios estrictamente sujetos a las normas que la técnica contable aconseja.
- d) Se sugiere a la Compañía mantener en custodia al menos por siete años los papeles de trabajo y más documentos en los que se fundamentó la opinión del auditor.

\*\*\*\*\*