

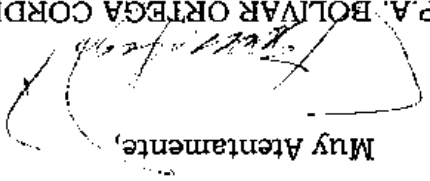
Cuenca, 24 de Abril del 2.018

Señora
Mónica del Carmen Herrera Flores
GERENTE GENERAL DE INMOBILIARIA SOUTH GARDEN S. A.
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Me permito adjuntar a la presente el Informe de Auditoría Externa correspondiente al Ejercicio Económico del año 2.017 y por su digno intermedio poner a disposición de la Junta General de Accionistas de la Compañía conforme exige la Ley en vigencia de la Superintendencia de Compañías, dando cumplimiento de esta manera con mi obligación.

Quiero dejar constancia de mi agradecimiento por haberme confiado tan delicado trabajo y aprovecho la oportunidad para suscribirme de Ud.,

Muy Atentamente,

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

INFORME DE AUDITORIA EXTERNA SOBRE LOS
ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO ECONOMICO DEL AÑO 2.017

INMOBILIARIA SOUTH GARDEN S. A.

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	13-14-15-16
Patrimonio	16
Análisis Financiero	16-17-18
Conclusiones	19-20

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

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

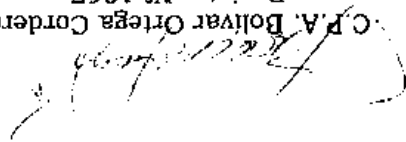
1.- Se ha auditado los Estados Financieros que se acompañan de la Compañía INMOBILIARIA SOUTH GARDEN S. A. que comprende el Balance General al 31 de Diciembre del 2017 bajo NIIF y los correspondientes Estados de Resultados Integral, Estado de Evolución del Patrimonio, el Estado de Flujo de Efectivo y 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 2017, 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 2018


C.P.A. Bolívar Ortega Cordero
Registro Nº 1967
Auditor Externo
Registro Nº SC-RNAE-229

INMOBILIARIA SOUTH GARDEN S.A.

ESTADO DE SITUACION COMPARATIVO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 - 2016 BAJO NIIF - PYMES

Cuentas	Dic. 31 2017	Dic. 31 2016	Variaciones		Porcentajes
			Aumentos	Disminuciones	
ACTIVO					
ACTIVO CORRIENTE	2785.386,71	2250.059,57	535.327,14		23,79%
Efectivo y equivalentes al efectivo	0,00	0,00			
Caja	0,00	0,00			
Bancos	7,13	124,60			
INVERSIONES	7,13	124,60		117,47	94,28%
Suman					
1332.486,60		864.309,24	468.177,36		54,17%
INVENTARIOS					
Inventarios Varios	1419.428,30	1334.942,13			
Suman					
1419.428,30		1334.942,13	84.486,17		6,33%
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES					
Impuestos Anticipados	23.801,80	50.683,60			
Otros impuestos	0,00	0,00			
Suman					
23.801,80		50.683,60		26.881,80	53,04%
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS					
Anticipos a Proveedores	9.662,88	0,00			
Seguros Pagados por Anticipados	0,00	0,00			
Suman					
9.662,88		0,00			
ACTIVO NO CORRIENTE	2785.386,71	2250.059,57	535.327,14		23,79%
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO					
NO DEPRECIABLE	356.321,42	356.321,42			
Activos Fijos No Depreciables (Hoja No. 12)					
DEPRECIABLE	707.669,37	707.669,37			
Valor de los Activos Fijos Depreciables (Hoja No. 12)					
Menos: Deprec. Acum. Activos Fijos Depreciables	-659.550,31	-659.550,31			
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	404.440,48	407.440,48		3.000,00	0,74%
ACTIVOS INTANGIBLES					
Otros Intangibles	183.013,63	183.013,63			
Amortiz. Acum. Otros Intangibles	-183.013,63	-183.013,63			
Marcas y Patentes	178.626,91	178.626,91			
Amortiz. Acum. Marcas y Patentes	-178.626,91	-178.626,91			
TOTAL OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	0,00	0,00			
TOTAL DEL ACTIVO	3189.827,19	2657.500,05	532.327,14		20,03%

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 2017 - 2016 BAJO NIIF - PYMES

- 3 -

Cuentas	Dic. 31 2017	Dic. 31 2016	Variaciones		Porcentajes
			Aumentos	Disminuciones	
PASIVO					
PASIVO CORRIENTE					
Proveedores	38.091,52	16.036,75			
Otras Cuentas por Pagar	1'586.390,50	1'233.693,90			
Anticipos de Clientes	403.151,43	356.651,43			
Obligaciones Tributarias	167,98	355,15			
Obligaciones con el IESS	119,99	2.666,03			
Obligaciones Patronales	479,44	13.972,48			
Obligaciones con Instituciones Financieras	119.676,45	138.468,13			
TOTAL PASIVO CORRIENTE	2'148.077,31	1'761.743,87	386.333,44		21,93%
PASIVO NO CORRIENTE					
PASIVO A LARGO PLAZO					
Obligaciones con Instituciones Financieras	680.766,08	421.603,08			
Cuentas y Documentos por Pagar	0,00	0,00			
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	680.766,08	421.603,08	259.163,00		61,47%
TOTAL DEL PASIVO	2'828.843,39	2'183.346,95	645.496,44		29,56%
PATRIMONIO					
Capital Social	360.983,80	474.153,10		113.169,30	23,86%
APORTES Y RESERVAS					
Aportes para Futura Capitalización	92.200,00	92.200,00			
Reserva Legal	76.935,08	76.935,08			
Reserva por Revalorización de Activos	15.184,52	15.184,52			
RESULTADOS					
Resultados Acumulados (Provenientes de la	520.758,12	520.758,12			
adopción por primera vez de las NIIF)	0,00	0,00			
Utilidad de Ejercicios Anteriores	52.904,15	0,00			
Pérdida Acum. de Ejercicios Anteriores	-197.691,46	-140.187,65			
Pérdida del Ejercicio	-107.187,01	1.382,63			
SUMAN	-251.974,32	-138.805,02	-113.169,30		81,83%
TOTAL PATRIMONIO NETO	360.983,80	474.153,10		113.169,30	23,86%
TOTAL DE PASIVO + PATRIMONIO	3'189.827,19	2'657.500,05	532.327,14		20,03%

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 2017 - 2016 BAJO NIIF-PYMES

Cuentas	Dic. 31 2017	Dic. 31 2016	Variaciones		Porcentajes
			Aumentos	Disminuciones	
INGRESOS OPERACIONALES	117.000,00	318.000,00			
VENTAS	117.000,00	318.000,00			
SUMAN	117.000,00	318.000,00			
- COSTOS DE PRODUCCIÓN Y VENTAS	-80.500,00	-181.395,88			63,20%
UTILIDAD BRUTA	36.500,00	136.604,12			73,28%
- GASTOS OPERACIONALES	67.631,79	114.601,81			
Gastos de Administración	2.871,55	5.700,48			
Gastos de Ventas	73.183,67	13.019,22			
Gastos Financieros	143.687,01	133.321,51			
SUMAN	143.687,01	133.321,51			
PÉRDIDA DEL EJERCICIO	-107.187,01	3.282,61			7,77%

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 2017 - 2016 BAJO NIIF - PYMES

Cuentas	Capital Social	Aporte para Futuras Capitalizaciones	Reserva Legal	Resultados del Ejercicio		TOTAL	Diciembre 2017	Diciembre 2016
				Utilidad	Pérdida			
Saldo al 31 de Dic./2017	92.200,00	76.935,08	15.184,52	428.638,52	0,00	52.904,15	-197.691,46	-107.187,01
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								
Utilidad del Ejercicio								
TOTAL DEL PATRIMONIO Dic. 31/2017	92.200,00	76.935,08	15.184,52	481.542,67	-304.878,47	360.983,80	360.983,80	
TOTALES								
Saldo al 31 de Dic./2016	92.200,00	76.935,08	15.184,52	428.638,52	0,00	-140.187,65		474.153,10
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								
Utilidad del Ejercicio								
TOTAL DEL PATRIMONIO Dic. 31/2016	92.200,00	76.935,08	15.184,52	430.021,15	-140.187,65	474.153,10	474.153,10	
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 2017 - 2016

BAJO NIIF - PYMES

MÉTODO INDIRECTO

CONCEPTO	Dic. 31 2017	Dic. 31 2016	+	VALOR
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN				
Resultados de Ejercicios	-251,974.32	-138,805.02	-	113,169.30
Depreciación y Amortización Acumulada de Activos Fijos Depreciables	659,550.31	656,550.31	+	3,000.00
PASIVO CORRIENTE				
Aumento en Pasivo Corriente: Cuentas por Pagar, Anticipo de Clientes	2'148,077.31	1'761,743.87	+	386,333.44
Obligaciones Tributarias, con el IESS y Patronales, Préstamos Bancarios				
PASIVO NO CORRIENTE				
Aumento en Pasivo a Largo Plazo: Cuentas y Documentos por Pagar	680,766.08	421,603.08	+	259,163.00
PASIVO A LARGO PLAZO				
ACTIVO CORRIENTE				
INVERSIONES				
Inversiones Financieras Temporales	0.00	0.00		0.00
ACTIVOS FINANCIEROS				
Aumento en Activos Financieros: Clientes, Cuentas por Cobrar, Préstamos Empleados	1'332,486.60	864,309.24	-	468,177.36
INVENTARIOS				
Aumento en Inventarios	1'419,428.30	1'334,942.13	-	84,486.17
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES				
Disminución en Activos por Impuestos Corrientes: Impuestos Anticipados	23,801.80	50,683.60	+	26,881.80
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS				
Aumento en Servicios y Otros Pagos Anticipados: Anticipo a Proveedores	9,662.88	0.00	-	9,662.88
EFFECTIVO GENERADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			-	117,47
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN				
ACTIVO NO CORRIENTE				
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO				
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
ACTIVOS INTANGIBLES				
Otros Intangibles	0.00	0.00		0.00
EFFECTIVO 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	520,758.12	520,758.12		0.00
EFFECTIVO GENERADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO				0.00
DISMINUCIÓN del Efectivo en el Periodo			-	117,47
EFFECTIVO EN CASH Y BANCOS				
Saldo de Caja-Bancos al 31 de Diciembre/2016			+	124,60
Saldo Final de Caja-Bancos al 31 de Diciembre/2017			+	7,13

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		NACIONALIDAD		Ecuador		Ecuador		TOTALES	
1.- HEFLORSA S. A.		Ecuador		S/.	4'999.600,00	S/.	1'249.900,00	S/.	5'000.000,00
2.- Carlos Salinas Herrera		Ecuador		S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	4'999.600,00	S/.	1'249.900,00	S/.	5'000.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	
				S/.	400,00	S/.	100,00	S/.	1'250.000,00
				CAPITAL SUSCRITO		CAPITAL PAGADO 25%		CAPITAL SUSCRITO	

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 del Azuay se detalla en el siguiente cuadro:

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

Al 31 de Diciembre del 2017 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:

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

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 2.017

NOTA Nº 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 Nº 2

POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas 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 Nº 3

ACTIVO

3.1.- ACTIVO CORRIENTE

3.2.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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 2.017 son:

CAJA		BANCOS	
\$	0,00	\$	0,00
\$	7,13	\$	7,13
SUMAN		SUMAN	
\$ 7,13		\$ 7,13	

SALDO AL 31 DE DIC./2.017

3.3.- CAJA

La cuenta de Caja registra los siguientes fondos:

Caja Principal		Caja Chica	
\$	0,00	\$	0,00
\$	0,00	\$	0,00
SUMAN		SUMAN	
\$ 0,00		\$ 0,00	

3.4.- BANCOS

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

\$	2,96
\$	4,17
\$	7,13

Banco Internacional 800609390
Banco del Austro 2000287000

3.5.- INVERSIONES

Inversiones Financieras Temporales:

\$	0,00

NOTA Nº 4

ACTIVOS FINANCIEROS

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

SALDO AL 31 DE DIC./2.017	\$	0,00
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	\$	0,00
PRESTAMOS A EMPLEADOS	\$	0,00
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	\$	1'332.486,60
(-) PROVISIÓN CTAS. INCOBRABLES	\$	0,00
SUMAN	\$	1'332.486,60

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:

\$	0,00

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:

\$ 343.959,14	Por cobrar CONSTRUDDORADO
\$ 16.200,00	Herrera Andrés
\$ 331.029,88	HEFLORSA
\$ 78.728,71	AUSAMOTORS
\$ 752,24	CONSTRUFORTALEZA
\$ 41,58	ROCKSTONE
\$ 561.775,05	Por cobrar Sr. Marcelo Herrera Zamora
\$ 1'332.486,60	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:

SALDO AL 31 DE DIC./2.017	
\$ 0,00	INVENTARIO DE REPUESTOS Y HERRAMIENTAS
\$ 1'016.928,30	INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES EN CURSO VIVIENDA
\$ 402.500,00	INVENTARIO DE PRODUCTO TERMINADO (CASAS PARA LAVENTA)
\$ 0,00	INVENTARIO DE PRODUCTOS EN PROCESO URBANIZACIÓN
\$ 1'419.428,30	SUMAN

NOTA Nº 6

ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

SALDO AL 31 DE DIC./2.017	\$	17.864,01
ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA	\$	5.760,11
RETENCIÓN EN LA FUENTE IMP. RENTA CLIENTES	\$	177,68
RETENCIÓN IVA CLIENTES	\$	23.801,80
SUMAN	\$	

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:

SALDO AL 31 DE DIC./2.017	\$	9.662,88
ANTICIPOS A PROVEEDORES	\$	0,00
SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO	\$	9.662,88
SUMAN	\$	

Los Anticipos a Proveedores es el siguiente:

Quito Maza Marco	\$	2.513,22
SISTEL	\$	748,78
Barros Henry	\$	1.591,20
Villa Meneses Angel	\$	366,52
KERAMICOS	\$	3.073,16
Castro Idrovo José	\$	1.370,00
SUMAN	\$	9.662,88

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:

NO DEPRECIABLE

TERRENOS		\$	356.321,42
SUMAN		\$	356.321,42
COSTO DE	ADQUIS.	\$	356.321,42
DEPRECI.	ACUM.	\$	0,00
VALOR	EN LIBROS	\$	356.321,42

DEPRECIABLE				
COSTO DE	DEPREC.	VALOR	EN LIBROS	
ADQUIS.	ACUM.			
\$ 145,124,55	\$ - 137,700,90	\$ 7,423,65		EDIFICIOS
\$ 369,309,54	\$ - 369,309,54	\$ 0,00		INSTALACIONES
\$ 72,679,48	\$ - 70,344,29	\$ 2,335,19		MAQUINARIA
\$ 52,324,96	\$ - 13,964,74	\$ 38,360,22		MUEBLES Y ENSERES
\$ 24,438,11	\$ - 24,438,11	\$ 0,00		EQUIPOS DE COMPUTACIÓN
\$ 43,792,73	\$ - 43,792,73	\$ 0,00		VEHICULOS
\$ 707,669,37	\$ - 659,550,31	\$ 48,119,06		SUMAN

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

\$ 178,626,91	\$	Marcas y Patentes
\$ -178,626,91	\$	Amortiz. Acum. Marcas y Patentes
\$ 183,013,63	\$	Otros Intangibles
\$ -183,013,63	\$	Amortiz. Acum. Otros Intangibles
\$ 0,00	\$	SUMAN

NOTA N°10 PASIVO

10.1.- PASIVO CORRIENTE

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

\$ 38,091,52	\$	PROVEEDORES
\$ 1,586,390,50	\$	OTRAS CUENTAS POR PAGAR
\$ 403,151,43	\$	ANTICIPOS DE CLIENTES
\$ 119,676,45	\$	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS
\$ 167,98	\$	OBLIGACIONES TRIBUTARIAS
\$ 119,99	\$	OBLIGACIONES CON EL IESS
\$ 479,44	\$	OBLIGACIONES PATRONALES
\$ 2,148,077,31	\$	SUMAN

SALDO AL 31 DE DIC./2.017

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 IBSS, 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 (1-1/2 páginas):

\$ 38.091,52

10.3.- OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

\$	28.000,61	MINAEXPLORA S. A.
\$	67.897,41	MODASA
\$	175.792,50	HERRERA MÓNICA DEL CARMEN
\$	65.150,00	HERRERA FLORES ANDRÉS
\$	1.589,40	ROCKSTONE
\$	357.077,42	EXPROPIACIÓN ESTADO
\$	890.883,16	AUSTRO CORP.
\$	1'586.390,50	SUMAN

10.4.- ANTICIPO DE CLIENTES

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

\$	85.000,00	Campoverde Milton
\$	35.000,00	Peralta Zeas Yolanda
\$	91.400,00	Quito Pérez Lucia
\$	259,17	Romero Argudo Olga
\$	96.000,00	Saquipulla Palaguachi Carmelo
\$	50.000,00	Sinchi Marquez Carmen
\$	45.492,26	Vasquez Siguenza Juan
\$	403.151,43	SUMAN\$

10.5.- OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

Esta cuenta registra los siguientes impuestos retenidos por pagar:

\$	0,00
\$	89,46
\$	78,52
\$	167,98
=====	

Retención Impuesto Renta Empleados
Retención del IVA 30%-70%-100%
Retenciones en la Fuente Impuesto a la Renta

SUMAN

10.6.- OBLIGACIONES CON EL IESS

Esta cuenta registra las siguientes obligaciones:

\$	119,99
\$	0,00
\$	0,00
\$	119,99
=====	

Aportes al IESS
Fondos de Reserva
Préstamos Quirógrafarios

SUMAN

10.7.- OBLIGACIONES PATRONALES

Esta cuenta registra los siguientes valores:

\$	346,81
\$	31,92
\$	31,25
\$	69,46
\$	479,44
=====	

Sueldos por pagar
Décimo Tercer Sueldo
Décimo Cuarto Sueldo
Participación Trabajadores

SUMAN

10.8.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Esta cuenta registra los siguientes valores por pagar a:

\$	89,424,65
\$	3,000,00
\$	27,251,80
\$	119,676,45
=====	

Banco del Austro
Banco Internacional
Banco Pichincha (Sobregiro)

SUMAN

NOTA Nº 11 PASIVO NO CORRIENTE

11.1.- PASIVO A LARGO PLAZO

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

SALDO AL 31 DE DIC./2.017	
Cuentas y documentos por pagar	\$ 0,00
Obligaciones con inst. financieras	\$ 680.766,08
SUMAN	\$ 680.766,08

La cuenta Obligaciones con inst. financieras registra el valor por pagar a:
Banco del Austro: \$ 680.766,08

NOTA Nº 12 PATRIMONIO

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

SALDO AL 31 DE DIC./2.017	
CAPITAL SOCIAL	\$ 92.200,00
APORTES Y RESERVAS	
Reserva Legal	\$ 15.184,52
Reserva por Revalorización de Activos	\$ 428.638,52
Aporte Futura Capitalización	\$ 76.935,08
RESULTADOS	
Resultados Acumulados (Provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF)	\$ 0,00
Pérdida Acumulada de Ejercicios Anteriores	\$ - 197.691,46
Utilidad Acumulada de Ejercicios Anteriores	\$ 52.904,15
Pérdida del Ejercicio	\$ - 107.187,01
SUMAN	\$ 360.983,80

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 Nº 13 ANÁLISIS 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)

$$\frac{\text{ACTIVO CORRIENTE}}{\text{PASIVO CORRIENTE}} = \frac{2'785.386,71}{2'148.077,31} = 1,29 \quad \frac{2'250.059,17}{1'761.743,87} = 1,27$$

Dici. 31 2.016

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 deudas a corto plazo (un año), la Compañía tiene una capacidad de USD \$ 1,29 para cubrirlos.

13.2.- INDICE DE LIQUIDEZ INMEDIATA O PRUEBA ACIDA

$$\frac{\text{ACTIVO CORRIENTE - INVENTARIOS}}{\text{PASIVO CORRIENTE}} = \frac{2'785.386,71 - 1'419.428,30}{2'148.077,31} = 0,63 \quad \frac{2'250.059,17 - 1'334.942,13}{1'761.743,87} = 0,51$$

Dici. 31 2.016

Este índice tiene un incremento de un 23,52% con relación al 31 de Diciembre del 2.016, 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 \$ 0,63 para cubrirlos.

13.3.- INDICE DE GARANTIA

$$\frac{\text{TOTAL DEL ACTIVO}}{\text{TOTAL DEL PASIVO}} = \frac{3'189.827,19}{2'828.843,39} = 1,12 \quad \frac{2'657.500,05}{2'183.346,95} = 1,21$$

Dici. 31 2.016

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 tiene decremento en un 7,43% con relación al 31 de Diciembre del 2016, este análisis demuestra que no está dentro del coeficiente aceptable.

13.4.- INDICE DE ENDEUDAMIENTO

$$\frac{\text{PASIVO CORTO PLAZO} + \text{PASIVO LARGO PLAZO}}{\text{PATRIMONIO}} = \frac{2'148.077,31 + 680.766,08}{360.983,80} = 7,83$$

$$\frac{1'761.743,87 + 421.603,08}{474.153,10} = 4,60$$

Dic. 31 2.017 Dic. 31 2.016

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

$$\frac{\text{UTILIDAD DEL EJERCICIO}}{\text{CAPITAL SOCIAL}} = \frac{-107.187,01 \text{ Périda}}{92.200,00}$$

$$\frac{3.282,61 \times 100}{92.200,00} = 3,56\%$$

Dic. 31 2.017 Dic. 31 2.016

No se puede hacer ningún análisis por existir pérdida en el ejercicio económico del año 2017.

NOTA Nº 14 CONCLUSIONES

- 14.1 En el transcurso del trabajo de Auditoría realizado a la Compañía INMOBILIARIA SOUTH GARDEN S. A. por el año 2017, 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 manifestasen 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 Nº 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 juicio 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 manejan 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.
