INMOBILIARIA SOUTH GARDEN S. A.

INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO DEL AÑO 2.019

INMOBILIARIA SOUTH GARDEN S. A.

INDICE PÁGINA

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
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 2019 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 2019, 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, 12 de Mayo de 2020

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 2019 - 2018 BAJO NIIF - PYMES

CUENTAS	Dic. 31 2019	Dic. 31 2018	VARIACIONES		PORCENTAJES	
			Aumentos	Disminuciones	+%	-%
ACTIVO						
ACTIVO CORRIENTE	750.119,35	2'507.738,73		1'757.619,38		70,08%
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO						
Caja	0,00	0,00				
Bancos	40,11	928,56				
SUMAN	40,11	928,56		888,45		95,68%
INVERSIONES						
Inversiones Financieras Temporales	0,00	0,00				
SUMAN	0,00	0,00				
ACTIVOS FINANCIEROS						
Cuentas por Cobrar Clientes	0,00	0,00				
Deudas Ejecutivos y Empleados	0,00	0,00				
Deudores Varios	0,00	1'330.937,36				
(-) Provisión Cuentas Incobrables	0,00	0,00				
SUMAN	0,00	1'330.937,36		1'330.937,36		100%
INVENTARIOS						
Inventarios Varios	734.934,00	1'142.859,52				
SUMAN	734.934,00	1'142.859,52		407.925,52		35,69%
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES						
Impuestos Anticipados	15.145,24	23.350,41				
Otros Impuestos	0,00	0,00				
SUMAN	15.145,24	23.350,41		8.205,17		35,13%
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS						
Anticipos a Proveedores	0,00	9.662,88				
Seguros Pagados por Anticipados	0,00	0,00				
SUMAN	0,00	9.662,88		9.662,88		100%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	750.119,35	2'507.738,73		1'757.619,38		70,08%
ACTIVO NO CORRIENTE						
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO						
NO DEPRECIABLE						
Activos Fijos No Depreciables (Hoja No. 13)	356.321,42	356.321,42				
DEPRECIABLE						
Valor de los Activos Fijos Depreciables (Hoja No. 13)	707.669,37	707.669,37				
Menos: Deprec. Acum. Activos Fijos Depreciables	-674.062,70	-666.806,54	-7.256,16		1,08%	
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	389.928,09	397.184,25		7.256,16		1,82%
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES						
ACTIVOS INTANGIBLES						
Otros Intangibles	0,00	183.013,63				
Amortiz. Acum. Otros Intangibles	0,00	-183.013,63				
Marcas y Patentes	0,00	178.626,91				
Amortiz. Acum. Marcas y Patentes	0,00	-178.626,91				
TOTAL OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	0,00	0,00				
TOTAL DEL ACTIVO	1'140.047,44	2'904.922,98		1'764.875,54		60,75%

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

INMOBILIARIA SOUTH GARDEN S. A.

ESTADO DE SITUACION COMPARATIVO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 - 2018 BAJO NIIF - PYMES

CUENTAS	Dic. 31 2019	Dic. 31 2018	VARIACIONES		PORCENTAJES	
			Aumentos	Disminuciones	+%	-%
PASIVO						
PASIVO CORRIENTE						
Proveedores	8.784,74	16.571,71				
Otras Cuentas por Pagar	496.753,51	1'503.001,68				
Anticipos de Clientes	0,00	601.221,43				
Obligaciones Tributarias	167,50	1.465,69				
Obligaciones con el IESS	0,00	87,26				
Obligaciones Patronales	0,00	584,83				
Obligaciones con Instituciones Financieras	360.382,85	96.808,19				
TOTAL PASIVO CORRIENTE	866.088,60	2'219.740,79		1'353.652,19		60,98%
PASIVO NO CORRIENTE						
PASIVO A LARGO PLAZO						
Obligaciones con Instituciones Financieras	0,00	323.802,35				
Cuentas y Documentos por Pagar	0,00	0,00				
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	0,00	323.802,35		323.802,35		100%
TOTAL DEL PASIVO	*866.088,60*	2'543.543,14		1'677.454,54		65,94%
PATRIMONIO	273.958,84	361.379,84		87.421,00		21,19%
Capital Social	92.200,00	92.200,00				
SUMAN	92.200,00	92.200,00				
APORTES Y RESERVAS						
Aportes para Futura Capitalización	76.935,08	76.935,08				
Reserva Legal	15.202,94	15.202,94				
Reserva por Revalorización de Activos	428.638,52	428.638,52				
SUMAN	520.776,54	520.776,54				
RESULTADOS						
Resultados Acumulados (Provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF)	0,00	0,00				
Utilidad de Ejercicios Anteriores	53.069,91	52.904,15				
Pérdida Acum. de Ejercicios Anteriores	-304.666,61	-304.666,61				
Pérdida del Ejercicio	-87.421,00	165,76				
SUMAN	-339.017,70	-251.596,70	-87.421,00		34,74%	
TOTAL PATRIMONIO NETO	273.958,84	361.379,84		87.421,00		24,19%
TOTAL DE PASIVO + PATRIMONIO	1'140.047,44	2'904.922,98		1'764.875,54		60,75%

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

INMOBILIARIA SOUTH GARDEN S. A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL COMPARATIVO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 - 2018 BAJO NIIF-PYMES

CUENTAS	Dic. 31 2019	Dic. 31 2018	VARIACIONES		PORCENTAJES	
			Aumentos	Disminuciones	+%	-%
INGRESOS OPERACIONALES						
VENTAS	421.540,00	380.972,00				
SUMAN	421.540,00	380.972,00	40.568,00		10,64%	
INGRESOS NO OPERACIONALES						
Otros Ingresos	148,26	0,00				
TOTAL DE INGRESOS	421.688,26	380.972,00				
- COSTOS DE PRODUCCIÓN Y VENTAS	412.524,50	-282.460,03				
UTILIDAD BRUTA	9.163,76	98.511,97		89.348,21		90,69%
- GASTOS OPERACIONALES						
Gastos de Administración	42.420,65	28.458,96				
Gastos de Ventas	576,80	505,53				
Gastos Financieros	53.210,00	68.550,48				
Gastos No Deducibles	377,31	0,00				
SUMAN	96.584,76	97.514,97		930,21		0,95%
PÉRDIDA DEL EJERCICIO	-87.421,00	997,00				

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

INMOBILIARIA SOUTH GARDEN S. A.

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 - 2018 BAJO NIIF - PYMES

CUENTAS	Capital Social	Aporte para Futuras Capitalizaciones	Reserva Legal	RESULTADOS DEL EJERCICIO		PATRIMONIO TOTAL	
				Utilidad	Pérdida	Dic. 31 2019	Dic. 31 2018
Saldos al 31 de Dic./2019							
Capital Social	92.200,00						
Aporte para Futura Capitalización		76.935,08					
Reserva Legal			15.202,94				
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				53.069,91			
Pérdida de Ejercicios Anteriores					-304.666,61		
Pérdida del Ejercició					-87.421,00		
TOTAL DEL PATRIMONIO Dic. 31/2019						273.958,84	
TOTALES	92.200,00	76.935,08	15.202,94	481.708,43	-392.087,61	273.958,84	
Saldos al 31 de Dic./2018							
Capital Social	92.200,00						
Aporte para Futura Capitalización		76.935,08					
Reserva Legal			15.202,94				
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				52.904,15			
Pérdida de Ejercicios Anteriores					-304.666,61		
Utilidad del Ejercicio				165,76			
TOTAL DEL PATRIMONIO Dic. 31/2018							361.379,84
TOTALES	92.200,00	76.935,08	15.202,94	481.708,43	-304.666,61		361.379,84

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

INMOBILIARIA SOUTH GARDEN S. A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 - 2018

BAJO NIIF - PYMES

MÉTODO INDIRECTO

CONCEPTO	Dic. 31 2019	Dic. 31 2018	+ -	VALOR
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN				
PARTIDAS DIFERENTES AL EFECTIVO				
Resultados de Ejercicios	-339.017,70	-251.596,70	-	87.421,00
Depreciación y Amortización Acumulada de Activos Fijos Depreciables	674.062,70	666.806,54	+	7.256,16
PASIVO CORRIENTE				
Disminución en Pasivo Corriente: Cuentas por Pagar, Anticipo de Clientes Obligaciones Tributarias, con el IESS y Patronales, Présstamos Bancarios	866.088,60	2'219.740,79	-	1'353.652,19
PASIVO NO CORRIENTE				
PASIVO A LARGO PLAZO				
Disminución en Pasivo a Largo Plazo: Cuentas y Documentos por Pagar	0,00	323.802,35	-	323.802,35
ACTIVO CORRIENTE				
INVERSIONES				
Inversiones Financieras Temporales	0,00	0,00		0,00
ACTIVOS FINANCIEROS				
Disminución en Activos Financieros: Clientes, Cuentas por Cobrar, Préstamos Empleados	0,00	1'330.937,36	+	1'330.937,36
INVENTARIOS				
Disminución en Inventarios	734.934,00	1'142.859,52	+	407.925,52
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES				
Disminución en Activos por Impuestos Corrientes: Impuestos Anticipados	15.145,24	23.350,41	+	8.205,17
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS				
Disminución en Servicios y Otros Pagos Anticipados: Anticipo a Proveedores	0,00	9.662,88	+	9.662,88
EFECTIVO GENERADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			-	888,45
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN				
ACTIVO NO CORRIENTE				
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO				
Aumento-Disminucón 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
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES				
ACTIVOS INTANGIBLES				
Otros Intangibles	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	520.776,54	520.776,54		0,00
EFECTIVO GENERADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO				0,00
DISMINUCIÓN del Efectivo en el Período			-	888,45
EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS				
Saldo de Caja-Bancos al 31 de Dicbre./2018			+	928,56
Saldo Final de Caja-Bancos al 31 de Dicbre./2019			+	40,11

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:

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

Posteriormente a la fecha de constitución la Compañía introdujo varias reformas al régimen administrativo con la consiguiente reforma del Estatuto Social e inclusive el cambio de denominación de la Compañía "SOUTH GARDEN S. A." por la de "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:

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

Al 31 de Diciembre del 2018 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, Valore y Seguros se detalla en el siguiente cuadro:

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

Al 31 de Diciembre del 2019 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, Valores y Seguros se detalla en el siguiente cuadro:

NOMBRE DE LOS ACCIONISTAS	NACIONALIDAD	CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO	PORCENTAJE
1.- Flores Jara Lilia Carmen	Ecuador	$ 1,00	0.0011%
2.- Herrera Zamora Marcelo José Patricio	Ecuador	$ 92.199,00	99.9989%
	TOTALES	$ 92.200,00	100%

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 2.019

NOTA N° 1 OBJETIVO DE LA COMPAÑÌA

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 POLÌTICAS 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.- 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 2.019 son:

		SALDO AL 31 DE DIC./2.019
CAJA		$ 0,00
BANCOS		$ 40,11
	SUMAN	$ 40,11

3.3.- CAJA

La cuenta de Caja registra los siguientes fondos:

Caja Principal		$ 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 800060939	$	15,94
Banco Pichincha 2100118224	$	0,00
Banco del Austro 2000287000	$	24,17
	$	40,11

3.5.- INVERSIONES

Inversiones Financieras Temporales:	$	0,00

NOTA N° 4 ACTIVOS FINANCIEROS

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

		SALDO AL 31 DE DIC./2.019
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	$	0,00
DEUDAS EJECUTIVOS Y EMPLEADOS	$	0,00
VARIOS DEUDORES	$	0,00
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	$	0,00
(-) PROVISIÓN CTAS. INCOBRABLES	$	0,00
SUMAN	$	0,00

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.- CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

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

	$	0,00

4.2.- DEUDAS EJECUTIVOS Y EMPLEADOS

Esta cuenta registra lo siguiente:	$	0,00

4.3.- DEUDORES VARIOS

Esta cuenta registra los siguientes valores por cobrar:	$	0,00

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:

		SALDO AL 31 DE DIC./2.019
INVENTARIO DE REPUESTOS Y HERRAMIENTAS	$	0,00
INVENTARIO DE MATERIA PRIMA (Varios Materiales)	$	0,00
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES EN CURSO VIVIENDA	$	734.934,00
INVENTARIO DE PRODUCTO TERMINADO (CASAS PARA LAVENTA)	$	0,00
INVENTARIO DE PRODUCTOS EN PROCESO URBANIZACIÓN	$	0,00
SUMAN	$	734.934,00

NOTA N° 6 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

		SALDO AL 31 DE DIC./2.019
ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA	$	9.204,48
RETENCIÓN EN LA FUENTE IMP. RENTA CLIENTES	$	5.763,08
RETENCIÓN IVA CLIENTES	$	177,68
SUMAN	$	15.145,24

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./2.019
ANTICIPOS A PROVEEDORES	$ 0,00
SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO	$ 0,00
SUMAN	$ 0,00

Los Anticipos a Proveedores es el siguiente: $ 0,00

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

	COSTO DE ADQUIS.	DEPREC. ACUM.	SALDO AL 31 DE DIC./2.019 VALOR EN LIBROS
TERRENOS	$ 356.321,42	$ 0,00	$ 356.321,42
SUMAN	$ 356.321,42	$ 0,00	$ 356.321,42

DEPRECIABLE

	COSTO DE ADQUIS.	DEPREC. ACUM.	SALDO AL 31 DE DIC./2.019 VALOR EN LIBROS
EDIFICIOS	$ 145.124,55	$ - 111.517,88	$ 33.606,67
INSTALACIONES	$ 369.309,54	$ - 369.309,54	$ 0,00
MAQUINARIA	$ 72.679,48	$ - 72.679,48	$ 0,00
MUEBLES Y ENSERES	$ 52.324,96	$ - 52.324,96	$ 0,00
EQUIPOS DE COMPUTACIÓN	$ 24.438,11	$ - 24.438,11	$ 0,00
VEHÍCULOS	$ 43.792,73	$ - 43.792,73	$ 0,00
SUMAN	$ 707.669,37	$ - 674.062,70	$ 33.606,67

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	$	0,00
Amortiz. Acum. Marcas y Patentes	$	0,00
Otros Intangibles	$	0,00
Amortiz. Acum. Otros Intangibles	$	0,00
SUMAN	$	0,00

NOTA N° 10 PASIVO

10.1.- PASIVO CORRIENTE

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

		SALDO AL 31 DE DIC./2.019
PROVEEDORES	$	8.784,74
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	$	496.753,51
ANTICIPOS DE CLIENTES	$	0,00
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	$	360.382,85
OBLIGACIONES TRIBUTARIAS	$	167,50
OBLIGACIONES CON EL IESS	$	0,00
OBLIGACIONES PATRONALES	$	0,00
SUMAN	$	866.088,60

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, 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 (2 páginas): $ 8.784,74

10.3.- OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

HERRERA MARCELO	$	115.176,09
EXPROPIACIÓN ESTADO	$	357.077,42
CONSTRUCTORA MIRO	$	24.500,00
SUMAN	$	496.753,51

10.4.- ANTICIPO DE CLIENTES

Esta cuenta registra el valor de los anticipos de clientes según el siguiente detalle: $ 0,00

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%	$	84,00
Retenciones en la Fuente Impuesto a la Renta	$	83,50
SUMAN	$	167,50

10.6.- OBLIGACIONES CON EL IESS

Esta cuenta registra las siguientes obligaciones:

Aportes al IESS	$	0,00
Fondos de Reserva	$	0,00
Préstamos Quirografarios	$	0,00
SUMAN	$	0,00

10.7.- OBLIGACIONES PATRONALES

Esta cuenta registra los siguientes valores:

Sueldos por pagar	$	0,00
Décimo Tercer Sueldo	$	0,00
Décimo Cuarto Sueldo	$	0,00
Participación Trabajadores	$	0,00
SUMAN	$	0,00

10.8.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Esta cuenta registra los siguientes valores por pagar a:

Banco del Austro	$	357.382,85
Banco Internacional	$	3.000,00
Banco Pichincha (Sobregiro)	$	0,00
SUMAN	$	360.382,85

NOTA N° 11 PASIVO NO CORRIENTE

11.1.- PASIVO A LARGO PLAZO

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

		SALDO AL 31 DE DIC./2.019
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	$	0,00
OBLIGACINES CON INST. FINANCIERAS	$	0,00
SUMAN	$	0,00

NOTA N° 12 PATRIMONIO

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

		SALDO AL 31 DE DIC./2.019
CAPITAL SOCIAL	$	92.200,00
APORTES Y RESERVAS		
Reserva Legal	$	15.202,94
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	$	- 304.666,61
Utilidad Acumulada de Ejercicios Anteriores	$	53.069,91
Pérdida del Ejercicio	$	-87.421,00
SUMAN	$	273.958,84

La nómina de Accionistas del Capital Social se encuentra detallado en la hoja No. 8 del presente informe.

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

NOTA N° 13 ANALISIS FINANCIERO

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

13.1.- INDICE SE SOLVENCIA (LIQUIDEZ)

	Dic. 31 2.019	Dic. 31 2.018
ACTIVO CORRIENTE / PASIVO CORRIENTE	750.119,35 / 866.088,60 = 0,86	2'507.738,73 / 2'219.740,79 = 1,12

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 no 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 $ 0,86 para cubrirlas.

13.2.- INDICE DE LIQUIDEZ INMEDIATA O PRUEBA ACIDA

	Dic. 31 2.019	Dic. 31 2.018
ACTIVO CORRIENTE – INVENTARIOS / PASIVO CORRIENTE	750.119,35 – 734.934,00 / 866.088,60 = 0,01	2'507.738,73 – 1'142.859,52 / 2'219.740,79 = 0,61

Este índice tiene un decremento de un 98,36% con relación al 31de Diciembre del 2.018, 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 $ 0,01 para cubrirlas.

13.3.- INDICE DE GARANTÍA

	Dic. 31 2.019	Dic. 31 2.018
TOTAL DEL ACTIVO / TOTAL DEL PASIVO	1'140.047,44 / 866.088,60 = 1,31	2'904.922,98 / 2'543.543,14 = 1,14

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 incremento en un 14,91% con relación al 31 de Dicbre. del 2018, este análisis demuestra que no está dentro del coeficiente aceptable.

13.4.- INDICE DE ENDEUDAMIENTO

	Dic. 31 2.019	Dic. 31 2.018
PASIVO CORTO PLAZO + PASIVO LARGO PLAZO / PATRIMONIO	866.088,60 + 0,00 / 273.958,84 = 3,16	2'219.740,79 + 323.802,35 / 361.379,84 = 7,03

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 2.019	Dic. 31 2.018
UTILIDAD DEL EJERCICIO / CAPITAL SOCIAL =	-87.421,00 Pérdida / 92.200,00	997,00 x 100 / 92.200,00 = 1,08

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 2019, 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, 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.

****