

Cuenca, 24 de Abril del 2.009

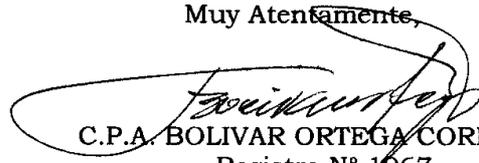
Señor  
INTENDENTE DE COMPAÑIAS DEL AZUAY  
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Dando cumplimiento con lo dispuesto en la Sección IX de la Ley de Compañías codificada y publicada en el R. O. No. 312 del 5 de Noviembre de 1.999, 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 2.008, 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



30 APR 2009

Victor Barros Pontón

**INMOBILIARIA SOUTH GARDEN S. A.**

**INFORME DE AUDITORIA EXTERNA SOBRE LOS  
ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTE AL  
EJERCICIO ECONOMICO DEL AÑO 2.008**

SOUTH GARDEN S. A.

<u>INDICE</u>	<u>PÁGINA</u>
Dictamen del Auditor Independiente	1
Balance General	2-3
Estado de Pérdidas y Ganancias	4
Estado de Evolución del Patrimonio	5
Estado de Cambios en la Posición Financiera	6
Estado de Flujo del Efectivo	7
Extracto de la Escritura Pública de Constitución	8-9-10
Notas a los Estados Financieros:	
Objetivo de la Compañía	11
Políticas Contables Significativas	11
Activo	11-12-13-14-15-16
Pasivo	17-18-19
Patrimonio	19-20
Análisis Financiero	20-21-22

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. En cumplimiento a lo dispuesto en la Sección IX de la Ley de Compañías codificada y publicada en el R. O. N° 312 del 5 de Noviembre de 1.999, se ha examinado el Balance General adjunto de la Compañía INMOBILIARIA SOUTH GARDEN S. A., al 31 de Diciembre del 2.008 y los correspondientes estados de resultados, estado de evolución del patrimonio, estado de cambios en la posición financiera y el estado de flujo del efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son de responsabilidad de la administración de la Compañía. Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos en base a la respectiva Auditoría.

2. La revisión se realiza de acuerdo con normas de Auditoría generalmente aceptadas. Estas 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 en base a pruebas selectivas, el examen de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los estados financieros; incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones significativas efectuadas por la Gerencia, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en general. Considero que la Auditoría me proporciona una base razonable para dar mi opinión.

3. 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 2.008, los resultados de sus operaciones, el estado de cambios en la posición financiera, el flujo del 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, 24 de Abril del 2.009

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

**INMOBILIARIA SOUTH GARDEN S. A.**

**BALANCE GENERAL COMPARATIVO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.008 - 2.007**

CUENTAS	Dic.31 2.008	Dic.31 2.007	VARIACIONES		PORCENTAJES	
			Aumentos	Disminuciones	(+) %	(-) %
<b>ACTIVO</b>						
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	631.833,93	1'640.321,36		1'008.487,43		61,48%
<b>DISPONIBLE</b>						
Caja	0,00	0,00				
Bancos	419,79	1.070,08		650,29		60,77%
SUMAN	419,79	1.070,08		650,29		60,77%
<b>EXIGIBLE</b>						
Cuentas por Cobrar Clientes	10.826,83	3.615,34	7.211,49		199,47%	
Préstamos Empleados	13.709,37	2.272,61	11.436,76		503,24%	
Otras Cuentas por Cobrar	205.755,55	222.054,67		16.299,12		7,34%
SUMAN	230.291,75	227.942,62	2.349,13		1,03%	
<b>REALIZABLE</b>						
Inventario de Materia Prima	0,00	0,00				
Inventrio de Productos en Proceso Cultivos	169.201,56	628.026,38		458.824,82		73,06%
Inventario de Patrones	0,00	7.374,78		7.374,78		100%
Inventario de Productos Terminados	105.000,05	0,00	105.000,05		100%	
Inventario Producto en Proceso Urbanización	36.053,79	682.278,09		646.224,30		94,72%
Inventario de Repuestos, Heramientas	20.150,85	20.059,28	91,53		0,46%	
SUMAN	330.406,25	1'337.738,53		1'007.332,28		75,30%
<b>OTROS ACTIVOS CORRIENTES</b>						
Anticipos a Proveedores	10.240,29	8.105,64	2.134,65		26,34%	
Impuestos Anticipados	401,43	224,67	176,76		78,68%	
Crédito Tributario a favor de la Compañía	60.074,42	65.239,82		5.165,40		7,92%
SUMAN	70.716,14	73.570,13		2.853,99		3,88%
<b>ACTIVO FIJO</b>	222.830,84	285.157,74		62.326,90		21,86%
<b>NO DEPRECIABLE</b>						
Terrenos	92.322,99	92.322,99				
Construcciones en Curso	0,00	0,00				
SUMAN	92.322,99	92.322,99				
<b>DEPRECIABLE</b>						
Valor de los Activos Fijos Depreciables	778.293,64	777.443,63	850,01		0,11%	
Menos: Deprec. Acum. Activos Fijos Deprec.	-647.785,79	-584.608,88	-63.176,91		-10,81%	
SUMAN	130.507,85	192.834,75		62.326,90		32,32%
<b>ACTIVO DIFERIDO</b>						
Gastos Amortizables	178.626,91	178.626,91				
Menos: Amortiz. Acum. Gts. Amortizables	-165.096,06	-156.467,58	-8.628,48		-5,51%	
Gastos Operativos	561.743,25	561.743,25				
Menos: Amortiz. Acum. Activos Operativos	-481.220,54	-434.408,64	-46.811,90		-10,78%	
SUMAN	94.053,56	149.493,94		55.440,38		37,09%
TOTAL DEL ACTIVO	948.718,33	2'074.973,04		1'126.254,81		54,28%
TOTAL CUENTAS DE RESULTADOS DEUDORAS	1'394.606,24	0,00	1'394.606,24		100%	
TOTAL GENERAL DE ACTIVOS Y GASTOS	2'343.324,57	0,00	2'343.324,57		100%	

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

**INMOBILIARIA SOUTH GARDEN S. A.**

**BALANCE GENERAL COMPARATIVO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.008 - 2.007**

CUENTAS	Dic-31 2.008	Dic-31 2.007	VARIACIONES		PORCENTAJES	
			Aumentos	Disminuciones	(+) %	(-) %
<b>PASIVO</b>						
<b>PASIVO CORRIENTE</b>						
Proveedores	22.610,77	22.326,03	284,74		1,28%	
Cuentas por Pagar	1.771,40	2.745,67		974,27		35,48%
Anticipos de Clientes	80.333,24	637.585,12		557.251,88		87,40%
Obligaciones con Instituciones Financieras	6.700,00	16.274,54		9.575,54		58,83%
Obligaciones con la Administr. Tributaria	135,29	5.318,82		5.183,53		97,46%
Obligaciones con el IESS	2.880,55	1.963,46	917,09		46,71%	
Obligaciones con los Empleados	5.296,83	10.145,97		4.849,14		47,79%
SUMAN	119.728,08	696.359,61		576.631,53		82,81%
<b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>						
Proveedores Nacionales	271.544,11	450.758,26		179.214,15		39,76%
Obligaciones Bancarias	0,00	100.000,00		100.000,00		100%
SUMAN	271.544,11	550.758,26		279.214,15		50,70%
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<b>391.272,19</b>	<b>1'247.117,87</b>		<b>855.845,68</b>		<b>68,63%</b>
<b>PATRIMONIO</b>						
Capital Social	1'463.255,53	827.855,17	635.400,36		76,75%	
SUMAN	92.200,00	92.200,00				
SUMAN	92.200,00	92.200,00				
<b>APORTES</b>						
Aportes de Accionistas para Futuras Capitalizaciones	1'369.936,42	1'191.996,13	177.940,29		14,93%	
SUMAN	1'369.936,42	1'191.996,13	177.940,29		14,93%	
<b>RESERVAS</b>						
Reserva Legal	1.119,11	1.119,11				
SUMAN	1.119,11	1.119,11				
<b>RESULTADOS</b>						
Pérdida de Ejercicios Anteriores	0,00	0,00				
Pérdida del Ejercicio	0,00	-457.460,07		-457.460,07		-100%
SUMAN	0,00	-457.460,07		-457.460,07		-100%
<b>TOTAL DEL PASIVO + PATRIMONIO</b>	<b>1'854.527,72</b>	<b>2'074.973,04</b>		<b>220.445,32</b>		<b>10,62%</b>
TOTAL CUENTAS DE RESULTADOS ACREEDORA	488.796,85	0,00	488.796,85		100%	
<b>TOTAL GENERAL DE PASIVO + PATRIMONIO E INGRESO</b>	<b>2'343.324,57</b>	<b>0,00</b>	<b>2'343.324,57</b>		<b>100%</b>	

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

**INMOBILIARIA SOUTH GARDEN S. A.**  
**ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS COMPARATIVO**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.008 - 2.007**

CUENTAS	Dic. 31 2.008	Dic. 31 2.007	VARIACIONES		PORCENTAJES	
			Aumentos	Disminuciones	+ %	- %
<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>						
VENTAS NETAS	488.794,69	1.500.596,05		1'011.801,36		67,43%
- COSTO DE PRODUCCION Y VENTAS	0,00	1'744.423,97		1'744.423,97		100%
SUMAN	488.794,69	-243.827,92	488.794,69	-243.827,92	100%	- 100%
<b>- GASTOS OPERACIONALES</b>						
Gastos de Administración y Ventas	1'383.983,69	205.975,20	1'178.008,49	205.975,20	571,92%	
Gastos Financieros	4.945,43	7.732,21		2.786,78		36,04%
SUMAN	1'388.929,12	213.707,41	1'175.221,71		549,92%	
PERDIDA OPERACIONAL	0,00	-457.535,33		-457.535,33		-100%
<b>+ INGRESOS NO OPERACIONALES</b>						
Utilidad en Venta de Activos Fijos	0,00	0,00				
Venta de Servicios de Transporte	0,00	0,00				
Intereses Ganados	0,00	0,00				
Otros Ingresos	2,16	75,25		73,09		97,13%
SUMAN	2,16	75,26		73,09		97,13%
<b>- GASTOS NO OPERACIONALES</b>						
Otros gastos no operacionales	0,00	0,00				
Otros gastos no deducibles	5.677,12	0,00	5.677,12		100%	
SUMAN	5.677,12	0,00	5.677,12		100%	
PERDIDA DEL EJERCICIO	0,00	-457.460,07		-457.460,07		-100%
TOTAL DE INGRESO MENOS GASTO	-905.809,39	0,00	-905.809,39		-100%	

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

**INMOBILIARIA SOUTH GARDEN S. A.**

**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.008 - 2.007**

CUENTAS	Capital Social	Aporte para Futuras Capitalizaciones	Reserva Legal	RESULTADOS DEL EJERCICIO		PATRIMONIO TOTAL	
				Utilidad	Pérdida	2.008	2.007
<b><u>SALDO AL 31 DE DIC/2.008</u></b>							
Capital Social	92.200,00						
Aporte para Futuras Capitalizaciones		1'369.936,42					
Reserva Legal			1.119,11				
Pérdida de Ejercicios Anteriores					0,00		
Pérdida del Ejercicio					0,00		
Utilidad del Ejercicio				0,00			
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO 2.008</b>						1'463.255,53	
<b>TOTALES</b>	92.200,00	1'369.936,42	1'119,11	0,00	0,00	1'463.255,53	
<b><u>SALDO AL 31 DE DIC/2.007</u></b>							
Capital Social	92.200,00						
Aporte para Futuras Capitalizaciones		1'191.996,13					
Reserva Legal			1.119,11				
Pérdida de Ejercicios Anteriores					0,00		
Pérdida del Ejercicio					-457.460,07		
Utilidad del Ejercicio				0,00			
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO 2.007</b>							827.855,17
<b>TOTALES</b>	92.200,00	1'191.996,13	1.119,11	0,00	-457.460,07		827.855,17

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

**INMOBILIARIA SOUTH GARDEN S. A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.008 - 2.007**

CUENTAS	SALDOS A:		VARIACIONES TOTALES		MODIFIC. DEL CAPITAL CIRCULANTE		MODIFICAC. DEL CAPITAL FIJO	
	Dic-31 2.008	Dic-31 2.007	APLICACIÓN Usos	ORIGEN Fuentes	AUMENTO	DISMINUCION	APLICACIÓN Usos	ORIGEN Fuentes
<b>ACTIVO</b>								
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>								
Caja	0,00	0,00						
Bancos	419,79	1.070,08		650,29		650,29		
Cuentas por Cobrar Clientes	10.826,83	3.615,34	7.211,49		7.211,49			
Préstamos Empleados	13.709,37	2.272,61	11.436,76		11.436,76			
Otras Cuentas por Cobrar	205.755,55	222.054,67		16.299,12		16.299,12		
Inv. de Materia Prima	0,00	0,00						
Inv. De Productos en Proceso Cultivos	169.201,56	628.026,38		458.824,82		458.824,82		
Inv. de Patrones	0,00	7.374,78		7.374,78		7.374,78		
Inv. de Paductos en Proceso Urbanización	36.053,79	682.278,09		646.224,30		646.224,30		
Inventario de Productos Terminados	105.000,05	0,00	105.000,05		105.000,05			
Inventario de Repuestos y Herramientas	20.150,85	20.059,28	91,57		91,57			
Anticipos a Proveedores	10.240,29	8.105,64	2.134,65		2.134,65			
Impuestos Anticipados	401,43	224,67	176,76		176,76			
Crédito Tributario a favor de la Compañía	60.074,42	65.239,82		5.165,40		5.165,40		
<b>SUMAN</b>	<b>631.833,93</b>	<b>1'840.321,36</b>						
<b>ACTIVO FIJO</b>								
<b>NO DEPRECIABLE</b>								
Terrenos	92.322,99	92.322,99						
Construcciones en Curso para la Venta	0,00	0,00						
Construcciones en Curso	0,00	0,00						
<b>SUMAN</b>	<b>92.322,99</b>	<b>92.322,99</b>						
<b>DEPRECIABLE</b>								
Valor de los Activos Depreciables	778.293,64	777.443,63	850,01				850,01	
<b>SUMAN</b>	<b>778.293,64</b>	<b>777.443,63</b>						
<b>ACTIVO DIFERIDO</b>								
Gastos Amortizables	178.626,91	178.626,91						
Gastos Operativos	561.743,25	561.743,25						
<b>SUMAN</b>	<b>740.370,16</b>	<b>740.370,16</b>						
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>2'242.820,72</b>	<b>3'250.458,14</b>						
<b>PASIVO</b>								
<b>PASIVO CORRIENTE</b>								
Proveedores	22.610,77	22.326,03		284,74		284,74		
Cuentas por Pagar	1.771,40	2.745,67	974,27		974,27			
Anticipos de Clientes	80.333,24	637.585,12	557.251,88		557.251,88			
Obligaciones con Instituciones Financieras	6.700,00	16.274,54	9.574,54		9.574,54			
Obligaciones con la Administración Tributaria	135,29	5.318,82	5.183,53		5.183,53			
Obligaciones con el IESS	2.880,55	1.963,46		917,09		917,09		
Obligaciones con Empleados	5.296,83	10.145,97	4.849,14		4.849,14			
<b>SUMAN</b>	<b>119.728,08</b>	<b>696.359,61</b>						
<b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>								
Proveedores	271.544,11	450.758,26	179.214,15				179.214,15	
Obligaciones Bancarias	0,00	100.000,00	100.000,00				100.000,00	
Préstamos de Accionistas	0,00	0,00						
<b>SUMAN</b>	<b>271.544,11</b>	<b>550.758,26</b>						
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<b>391.272,19</b>	<b>1'247.117,87</b>						
<b>PATRIMONIO</b>								
Capital Social	92.200,00	92.200,00						
Aporte para Futuras Capitalizaciones	1'369.936,42	1'191.996,13		177.940,29				177.940,29
Reserva Legal	1.119,11	1.119,11						
Deprec. y Amortiz. Acum. Activos	1'294.102,39	1'175.485,10		118.617,29				118.617,29
Pérdida de Ejercicios Anteriores	0,00	-457.460,07	-457.460,07				-457.460,07	
<b>TOTAL INGRESO MENOS GASTO</b>	<b>-905.809,39</b>	<b>0,00</b>		-905.809,39				-905.809,39
<b>SUMAN</b>	<b>1'851.548,53</b>	<b>2'003.340,27</b>						
<b>TOTAL DEL PASIVO + PATRIMONIO</b>	<b>2'242.820,72</b>	<b>3'250.458,14</b>						
<b>SUMAN</b>			<b>526.488,73</b>	<b>526.488,73</b>	<b>703.884,64</b>	<b>1'135.740,54</b>	<b>-177.395,91</b>	<b>-609.251,81</b>
<b>VARIACIONES EN EL CAPITAL CIRCULANTE O CAPITAL DE TRABAJO</b>						<b>-431.855,90</b>	<b>-431.855,90</b>	
<b>TOTALES</b>					<b>703.884,64</b>	<b>703.884,64</b>	<b>-609.251,81</b>	<b>-609.251,81</b>

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

**INMOBILIARIA SOUTH GARDEN S. A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008-2007**  
**METODO INDIRECTO**

CONCEPTO	Dic. 31 2.008	Dic. 31 2.007	+	VALOR
			-	
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>				
Pérdida 2007 y Total Ingreso Menos Gasto 2008	- 905.809,39	- 457.460,07	-	448.349,32
Depreciación y Amortización Acum. Activos	1'294.102,39	1'175.485,10	+	118.617,29
Disminución en Pasivo Corriente: Proveedores, Cuentas por Pagar, Obligaciones con Inst. Financieras, Adm. Tributarias, IESS y otros, etc.	119.728,08	696.359,61	-	576.631,53
Disminución en Pasivo a Largo Plazo	271.544,11	550.758,26	-	279.214,15
Aumento en Activo Exigible: Clientes, Empleados y Otras Ctas. por Cobrar	230.291,75	227.942,62	-	2.349,13
Disminución en Realizable: Inventarios	330.406,25	1'337.738,53	+	1'007.332,28
Disminución en otros activos Corrientes: Anticipo a Proveedores, Impuestos Anticipados y Crédito Tributario a favor de la Compañía	70.716,14	73.570,13	+	2.853,99
<b>EFECTIVO GENERADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>			-	<b>177.740,57</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>				
Activo No Depreciable: Terrenos, Construcciones en Curso para la venta.	92.322,99	92.322,99		0,00
Aumento en Activo Depreciable: Edificios, Maquinaria, Equipos de Computación, Vehículos, Muebles y Enseres, etc.	778.293,64	777.443,63	-	850,01
Activo Diferido: Gts. Amortizables y Operativos	740.370,16	740.370,16		0,00
<b>EFECTIVO GENERADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			-	<b>850,01</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>				
Capital Social	92.200,00	92.200,00		0,00
Aumento en Aportes para Futuras Capitalizaciones y Reservas	1'371.055,53	1'193.115,24	+	177.940,29
<b>EFECTIVO GENERADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>			+	<b>177.940,29</b>
Disminución del Efectivo en el Período			-	650,29
<b>EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS</b>				
Saldo de Caja-Bancos al 31 de Dicbre/2.007			+	1.070,08
Saldo Final de Caja-Bancos al 31 de Dicbre/2.008			+	419,79

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

INMOBILIARIA SOUTH GARDEN S .A.

EXTRACTO DE LA ESCRITURA PUBLICA DE CONSTITUCIÓN

NOMBRE: SOUTH GARDEN S. A.

CONSTITUCIÓN: La Compañía se constituye mediante escritura pública el 24 de Septiembre de 1.998 ante el Notario Público legalmente encargado de la Notaría Novena del cantón Cuenca Dr. Rigoberto Guerrero Velasteguí y fue inscrita en el Registro Mercantil juntamente con la aprobación de la Superintendencia de Compañías bajo el No. 278 el 14 de Octubre de 1.998

DURACION: La Compañía tendrá una duración de 25 años contados desde la fecha de inscripción de la escritura en el Registro Mercantil.

DOMICILIO: El domicilio será en el Cantón Cuenca, Provincia del Azuay.

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 en general realizar todas aquellas actividades relacionadas con su objeto y sean permitidas por las Leyes Ecuatorianas.

CAPITAL: El capital suscrito de la Compañía es de CINCO MILLONES DE SUCRES 00/100 (S/. 5'000.000,00) dividido en cincuenta mil acciones ordinarias y nominativas de cien sucres cada una, el cual se encuentra pagado el 25% y el saldo adeudado será cancelado por los accionistas en el plazo de dos años contados desde la fecha de



<u>NOMBRE DE LOS ACCIONISTAS</u>	<u>No. DE ACCIONES</u>	<u>CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO</u>
Blanca Abad Polo	92.200,00	92.200,00

=====

A la presente fecha la nómina de accionistas que conforma el Capital Social de la Compañía otorgada por el Registro de Sociedades de la Superintendencia de Compañías se detalla en el siguiente cuadro:

<u>NOMBRE DE LOS ACCIONISTAS</u>	<u>NACIONALIDAD</u>	<u>CAPITAL</u>
1.- Herrera Flores Diana Marcela	Ecuador	\$ 1,00
2.- HOLDING FULLSERVI S. A.	Ecuador	\$ 92.199,00
	TOTAL	\$ 92.200,00

=====

FUENTE: Archivo de la Compañía.

INMOBILIARIA SOUTH GARDEN S .A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL PERÍODO DEL 1º DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.008

NOTA No. 1 OBJETIVO DE LA COMPAÑÍA

La Compañía SOUTH GARDEN S. A. se constituye con el objeto principal de realizar siembra, comercialización, representación, distribución, diseño, planificación y promoción de floricultura en todas sus fases y otros actos que se encuentran detallados en la hoja No. 8 del presente informe dentro del rubro FINALIDADES.

NOTA No. 2 POLITICAS 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 Ecuatorianas de Contabilidad, 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.- DISPONIBLE

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 práctica mensualmente tanto los arqueos de Caja como las conciliaciones bancarias. Los saldos al 31 de Diciembre del 2.008 son:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.008</u>	
CAJA	\$	0,00
BANCOS	\$	<u>419,79</u>
SUMAN	\$	<u>419,79</u>

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

Banco Internacinal Cta. Cte. 800609390	\$	410,61
Banco de Machala 1150082346	\$	<u>9,18</u>
SUMAN	\$	<u>419,79</u>

#### NOTA No. 4 EXIGIBLE

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.008</u>	
CLIENTES	\$	10.826,83
PRESTAMOS EMPLEADOS	\$	13.709,37
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	\$	<u>205.755,55</u>
SUMAN	\$	<u>230.291,75</u>

Este grupo de cuentas representan las obligaciones que la Compañía tiene que cobrar a sus clientes y otras obligaciones por cobrar a corto plazo. El registro y control se lleva en mayores auxiliares y principales, los mismos que presentan saldos reales. El valor de cada una de estas cuentas se descompone de la siguiente forma:

#### 4.1.- CLIENTES

Esta cuenta registra el valor de la cartera de Clientes según registros contables y su respectivo anexo	\$	<u>10.826,83</u>
---	----	------------------

4.2.- PRÉSTAMOS EMPLEADOS

Esta cuenta registra el anticipo a los siguientes empleados:

Lema Segundo Raúl	\$	360,00
Sigcha Campoverde Julia Isabel	\$	360,00
Barrera Cusco Pedro Esteban	\$	1.930,80
Dumaguala Quituisac Polibio	\$	337,40
Yunga Chicaiza José Victor	\$	6.950,63
Juca Leiva Luis Alfredo	\$	<u>3.770,54</u>
SUMAN	\$	<u>13.709,37</u>

4.3.- OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Esta cuenta registra los siguientes valores por cobrar:

Tratovía S. A.	\$	34.573,07
North Garden S. A.	\$	39.006,76
Dr. Andrés Herrera	\$	621,00
El Carmín S. A.	\$	26.872,85
Surpacific	\$	15.175,37
Heflorsa S. A.	\$	26.142,39
AUSTROMOTORS	\$	52.334,11
SINGULAR FARMS	\$	1.030,00
Mina Explo Loja	\$	<u>10.000,00</u>
SUMAN	\$	<u>205.755,55</u>

NOTA No. 5 REALIZABLE

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

		<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.008</u>
INV. DE PRODUCTOS EN PROCESO CULTIVOS	\$	169.201,56
INV. DE PRODUCTOS TERMINADOS	\$	105.000,05
INV. DE REPUESTOS Y HERRAMIENTAS	\$	20.150,85
INV. PRODUCTOS EN PROCESO URBANIZACIÓN	\$	<u>36.053,79</u>
SUMAN	\$	<u>330.406,25</u>

Estas cuentas registran el valor del Inventario Final de productos en proceso de Cultivos y Viviendas, Productos Terminados, Repuestos y Herramientas que posee la Compañía. El Control y valoración se lleva en los respectivos registros contables.

NOTA: El 18 de Diciembre del 2008 mediante escritura pública ante el Doctor Florencio Morales Torres, Notario Décimo del Cantón Cuenca, comparecen los señores Doctor Andrés Marcelo Herrera Flores, Blanca Eulalia Abad Polo y Segundo Raúl Lema en calidad de Gerente General, Contadora y Bodeguero en su orden de la Compañía "INMOBILIARIA SOUTH GARDEN S. A." y declaran bajo juramento y advertidos de las penas de perjurio establecidas en la Ley lo siguiente: Que el inventario de Mercaderías cuyo detalle se adjunta como habilitante se encuentra obsoleta y por consiguiente se da de baja de conformidad con el artículo veinte y uno del Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno y sus Reformas. El valor consta en el rubro BAJA DE INVENTARIOS en el Estado de Resultados por USD \$ 635.400,76.

NOTA No. 6 OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC. /2.008</u>	
ANTICIPOS A PROVEEDORES	\$	10.240,29
IMPUESTOS ANTICIPADOS	\$	401,43
CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA COMPAÑÍA	\$	<u>60.074,42</u>
SUMAN	\$	70.716,14
		=====

El valor de cada una de estas cuentas se descompone de la siguiente forma:

6.1.- ANTICIPO A PROVEEDORES

Esta cuenta registra los siguientes anticipos:

Mora Vega Patricio	\$	5.000,00
Carrión Armijos Jorge	\$	250,00
Corporación EDI-ABACO Cía. Ltda.	\$	175,00
Holcin del Ecuador S. A.	\$	29,02
Macancela Agudo Marco Eugenio	\$	88,60
Minera Roca Azul Cía. Ltda.	\$	1.072,26
Sopla Agustín	\$	3.625,00
Otros: Valores Pequeños según Anexo	\$	<u>0,41</u>
SUMAN	\$	<u>10.240,29</u>

6.2.- IMPUESTOS ANTICIPADOS

Esta cuenta registra lo siguiente:

1% Impuesto retenido por Clientes	\$	328,44
Retenciones del IVA	\$	<u>72,99</u>
SUMAN	\$	<u>401,43</u>

6.3.- CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA COMPAÑÍA

Esta cuenta registra lo siguiente:

Crédito Tributario acumulado a la fecha	\$	<u>60.074,42</u>
---	----	------------------

NOTA No. 7 ACTIVO FIJO

7.1.- NO DEPRECIABLE

Dentro de este rubro se encuentra la siguiente cuenta:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.008</u>
TERRENOS	\$ <u>92.322,99</u>

7.2.- DEPRECIABLE

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.008</u>	
EDIFICIOS E INSTALACIONES (NETO) \$	114.330,54
MAQUINARIA Y EQUIPO (NETO) \$	13.951,34
MUEBLES Y ENSERES (NETO) \$	1.654,98
EQUIPOS DE COMPUTACIÓN (NETO) \$	584,75
VEHÍCULOS (NETO) \$	<u>- 13,76</u>
SUMAN \$	130.507,85
	=====

A este grupo de cuentas consideradas como activos no monetarios se han aplicado los porcentajes de depreciación legalmente autorizados por la Ley, calculado en base al método de línea recta y en función a la vida útil estimada de los respectivos Activos.

NOTA No. 8 ACTIVO DIFERIDO

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.008</u>	
GASTOS OPOERATIVOS (NETO) \$	80.522,71
GASTOS AMORTIZABLES (NETO) \$	<u>13.530,85</u>
SUMAN \$	94.053,56
	=====

La cuenta Gastos Operativos registra lo siguiente:

Desperdicios \$	15.266,26
Incobrables \$	48.739,05
Plantas Erradicadas \$	<u>16.517,40</u>
SUMAN \$	80.522,71
	=====

NOTA No. 9 PASIVO

9.1.- PASIVO CORRIENTE

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.008</u>
CUENTAS POR PAGAR	\$ 1.771,40
PROVEEDORES	\$ 22.610,77
ANTICIPOS DE CLIENTES	\$ 80.333,24
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	\$ 6.700,00
OBLIGACIONES CON LA ADMINISTR. TRIBUTARIA	\$ 135,29
OBLIGACIONES CON EL IESS	\$ 2.880,55
OBLIGACIONES CON LOS EMPLEADOS	\$ 5.296,83
SUMAN	\$ 119.728,08
	=====

Este grupo de cuentas representa las obligaciones que la Compañía tiene con sus Proveedores, Cuentas por Pagar, Obligaciones con Instituciones Financieras, con la Administración Tributaria, con el IESS, con los Empleados, etc. El registro y control se lleva en mayores auxiliares y principales, los mismos que presentan saldos reales. El valor de cada una de estas cuentas se descompone de la siguiente forma:

9.2.- CUENTAS POR PAGAR

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

Comercial Jaher	\$ 1.827,74
SURPACIFIC	\$ - 56,34
SUMAN	\$ 1.771,40
	=====

9.3.- PROVEEDORES

Esta cuenta registra el valor por pagar a proveedores por diferentes  
conceptos según anexo. (5 Páginas) \$ 22.610,77

=====

9.4.- ANTICIPOS DE CLIENTES

Esta cuenta registra el valor que los clientes dejan por adquirir su  
vivienda propia en el PLAN DE VIVIENDA, según registros  
contables y su respectivo anexo: \$ 80.333,24

=====

9.5.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Esta cuenta registra las siguientes obligaciones bancarias:

BANCOS NACIONALES

Banco de Machala \$ 6.700,00

=====

9.6.- OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA

Esta cuenta registra lo siguiente:

Ret. en la Fuente Impto. a la Renta	\$	118,37
Ret. del IVA	\$	<u>16,92</u>
SUMAN	\$	<u>135,29</u>

=====

9.7.- OBLIGACIONES CON EL IESS

Esta cuenta registra lo siguiente:

Aportes al IESS (Personal y Patronal)	\$	759,63
Préstamos Quirografarios	\$	68,52

Fondos de Reserva	\$	<u>2.052,40</u>
SUMAN	\$	<u>2.880,55</u>
		=====

9.8.- OBLIGACIONES CON LOS EMPLEADOS

Esta cuenta registra lo siguiente:

Sueldos y Salarios	\$	3.067,89
Décimo Tercer Sueldo	\$	307,05
Décimo Cuarto Sueldo	\$	600,66
Vacaciones	\$	650,91
Descuentos a Empleados	\$	<u>670,32</u>
SUMAN	\$	<u>5.296,83</u>
		=====

NOTA No. 10 PASIVO A LARGO PLAZO

Dentro de este rubro se encuentra la siguiente cuenta:

		<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.008</u>
PROVEEDORES NACIONALES L/PLAZO	\$	<u>271.594,11</u>
		=====

El valor de esta cuenta se descompone de la siguiente forma:

10.1.- PROVEEDORES NACIONALES L/PLAZO

Esta cuenta registra los siguientes valores:

Caribe de Negocios S. A.	\$	237.487,58
Sr. Marcelo Herrera	\$	<u>34.056,53</u>
SUMAN	\$	<u>271.544,11</u>
		=====

NOTA No. 11 PATRIMONIO

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.008</u>	
<u>CAPITAL SOCIAL</u>	\$	92.200,00
<u>APORTES Y RESERVAS</u>		
Aporte para Futuras Capitalizaciones	\$	1'369.936,42
Reserva Legal	\$	<u>1.119,11</u>
SUMAN	\$	<u>1'463.255,53</u>

La Nómina de accionistas del Capital Social se encuentra detallada en la hoja No. 10 del presente informe.

La reserva legal es el resultado de la aplicación de las normas emanadas por la Superintendencia de Compañías.

#### NOTA No. 12 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:

##### 12.1.- INDICE SE SOLVENCIA

	2.008	2.007
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>	<u>631.833,93</u>	<u>1'640.321,36</u>
<u>PASIVO CORRIENTE</u>	119.728,08	696.359,61

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 importante

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 \$ 5.28 para cubrirlas.

12.2.- INDICE DE LIQUIDEZ INMEDIATA O PRUEBA ACIDA

	2.008	2.007
$\frac{\text{ACTIVO CORRIENTE} - \text{INVENTARIOS}}{\text{PASIVO CORRIENTE}} = \frac{631.833,93 - 330.406,25}{119.728,08} = 2.52$		$\frac{1'640.321,36 - 1'337.738,53}{696.359,61} = 0.43$

Este índice tiene un incremento del 486.05% con relación al año 2007, 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 dólar de obligaciones de corto plazo la Compañía tiene USD \$ 2.52 para satisfacerlas.

12.3.- INDICE DE GARANTÍA

	2.008	2.007
$\frac{\text{TOTAL DEL ACTIVO}}{\text{TOTAL DEL PASIVO}} = \frac{948.718,33}{391.272,19} = 2.42$		$\frac{2'074.973,04}{1'247.117,87} = 1.66$

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 este análisis demuestra que si está dentro del coeficiente aceptable.

12.4.- INDICE DE ENDEUDAMIENTO

	2.008	2.007
PASIVO CORTO PLAZO + <u>PASIVO LARGO PLAZO</u> =	<u>119.728,08 + 271.544,11</u> = 0.27	<u>696.359,61 + 550.758,26</u> = 1.50
PATRIMONIO	1'463.255,53	827.855,17

Esta comparación tiene por objeto demostrar la relación que existe entre el Patrimonio de la Compañía y el total de las Obligaciones por Pagar a corto y largo plazo. Se considera aceptable cuando el coeficiente no llega a 1. En el presente caso el coeficiente si está dentro del rango requerido.

NOTA N°13 CONCLUSIONES

- 13.1.- Del examen de Auditoría realizado se desprende del buen manejo de los Mecanismos Administrativos y Contables, el sistema funciona de acuerdo a los objetivos y metas trazados por la Compañía.
- 13.2.- Los Estados Comparativos demuestran los cambios que han sufrido las diferentes cuentas, permitiendo a la gerencia analizar y hacer un seguimiento del comportamiento de cada una de ellas.
- 13.3.- Con el propósito de verificar la consistencia del control interno, se aplicó cuestionarios de control en la medida que se consideró necesario para establecer las bases de confiabilidad de los registros, comprobando que es el adecuado lo ejercido por la Compañía.

\*\*\*\*\*