

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 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 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	\$	0,00
BANCOS	\$	7,13
	\$	7,13
SALDO AL 31 DE DIC./2.017	\$	7,13

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:

\$	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 CONSTRUCCIONADO
\$ 16.200,00	Herrera Andrés
\$ 331.029,88	HEFLORSA
\$ 78.728,71	AUSAMOTORS
\$ 752,24	CONSTRUCCION FORTALEZA
\$ 41,58	ROCKSTOENE
\$ 561.775,05	Por cobrar Sr. Marcelo Herrera Zamora
\$ 1'332.486,60	SUMAN

4.4.- (-) PROVISIÓN CUENTAS INCORRIBLES

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

- 0,00

NOTA Nº 5

INVENTARIOS

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

\$ 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 LA VENTA)
\$ 0,00	INVENTARIO DE PRODUCTOS EN PROCESO URBANIZACIÓN
\$ 1'419.428,30	SUMAN

SALDO AL 31 DE DIC/2017

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		\$	356.321,42
ADQUIS.		\$	0,00
DEPREC.		\$	0,00
ACUM.		\$	356.321,42
VALOR		\$	356.321,42
EN LIBROS		\$	356.321,42
=====			

SALDO AL 31 DE DIC./2.017

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

A estas cuentas consideradas como activos no monetarios se han aplicado el porcentaje de depreciación correspondiente a cada una de ellas, calculado en base al método de línea recta y en función de la vida útil estimada de los respectivos Activos.

NOTA Nº 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 Nº 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

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 (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 Lucía
\$	259,17	Romero Argudo Olga
\$	96.000,00	Saquipulla Palaguachi Camelo
\$	50.000,00	Sinchi Márquez Carmen
\$	45.492,26	Vásquez 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
SUMAN	

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

10.6.- OBLIGACIONES CON EL IESS

Esta cuenta registra las siguientes obligaciones:

\$	119,99
\$	0,00
\$	0,00
\$	119,99
SUMAN	

Aportes al IESS
Fondos de Reserva
Préstamos Quirógrafarios

10.7.- OBLIGACIONES PATRONALES

Esta cuenta registra los siguientes valores:

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

Sueldos por pagar
Décimo Tercer Sueldo
Décimo Cuarto Sueldo
Participación Trabajadores

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
SUMAN	

Banco del Austro
Banco Internacional
Banco Pichincha (Sobregiro)

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	\$ 0,00
adopción por primera vez de las NIIF)	
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 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)

$$\frac{\text{ACTIVO CORRIENTE}}{\text{PASIVO CORRIENTE}} = \frac{2'785.386,71}{2'148.077,31} = 1,29$$

$$\frac{2'250.059,17}{1'761.743,87} = 1,27$$

Dic. 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 de 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

$$\frac{\text{ACTIVO CORRIENTE - INVENTARIOS}}{\text{PASIVO CORRIENTE}} = \frac{2'785.386,71 - 1'419.428,30}{2'250.059,17} = 0,63$$

$$\frac{2'148.077,31}{1'761.743,87} = 0,51$$

Dic. 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

$$\frac{\text{TOTAL DEL ACTIVO}}{\text{TOTAL DEL PASIVO}} = \frac{3'189.827,19}{2'828.843,39} = 1,12$$

$$\frac{2'657.500,05}{2'183.346,95} = 1,21$$

Dic. 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 manifesten 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 juzgo que es el adecuado para el tipo de actividad que desarrolla.

- c) De la revisión de comprobantes de Ingresos y Egresos, libros y registros de Contabilidad, la correspondencia, libro de actas de la Junta General, libro registro de acciones, se concluye que los mismos se 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.
