



*Econ. Mary M. Anchundia Reyes*

*Auditor Externo*  
R.N.A.E. 626 - R.U.C. 1305016089001  
Calle 110 y Av. 112 esquina  
MANTA - ECUADOR

## **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

**Manta, Abril 03 de 2017**

**A los Accionistas de:**

**PROMOTORA ANDALUZ S.A. PROMOLUSA**

He auditado los Estados Financieros de la Compañía **PROMOTORA ANDALUZ S.A. PROMOLUSA.**, al 31 de Diciembre del 2016, que comprenden el Estado de Situación Financiera, el Estado de Resultado Integral, de Cambios en el Patrimonio y de Flujos de Efectivo por el año terminado a esta fecha, así como un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### **Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros.**

Estos Estados Financieros son de responsabilidad de la Administración de la Compañía, de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), la Ley de Compañías promulgada por la Superintendencia de Compañías, además por las disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación a la Ley, y por el control interno que la Administración determine para permitir la preparación de Estados Financieros que estén libres de errores materiales, tanto por fraude como por error.

### **Responsabilidad del Auditor.**

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre la razonabilidad que presentan los Estados Financieros terminados al 31 de Diciembre de 2016, basado en la Auditoría realizada.

La Auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, a los reglamentos, resoluciones y disposiciones dictados por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Estas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y realicemos la auditoría con el fin de obtener un grado razonable de seguridad de que los Estados Financieros están exentos de exposiciones erróneas o falsas de carácter significativos.



*Econ. Mary M. Anchundia Reyes*

*Auditor Externo*  
R.NAE 626 - R.U.C. 1305016089001  
Calle 110 y Av. 112 esquina  
MANTA - ECUADOR

Esta auditoría incluye un examen en base a la aplicación de procedimientos, pruebas y evidencias sobre las cantidades y la información presentada en los Estados Financieros. Incluye también la evaluación y cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera utilizadas, de las Normas de carácter Tributario y de la razonabilidad de las estimaciones importantes realizadas por la Administración y reflejada en los Estados Financieros las mismas que han sido evaluadas en su presentación general.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente, apropiada y proporciona una base razonable para emitir mi opinión calificada de auditoría a los Estados Financieros.

### **Opinión.**

En mi opinión, los Estados Financieros arriba mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía **PROMOTORA ANDALUZ S.A. PROMOLUSA.**, al 31 de Diciembre del 2016, y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado a la fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), de acuerdo a lo descrito en la Nota No. 2 literal a) de los Estados Financieros. *X*

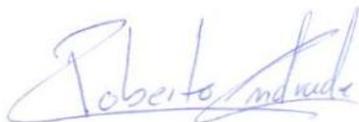
  
**ECON. MARY ANCHUNDIA REYES**  
**AUDITOR EXTERNO**  
**RUC: 1305016089001**

**No. de Registro de la Superintendencia  
de Compañías: SC-RNAE No. 626**

**PROMOTORA ANDALUZ S.A. PROMOLUSA**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**  
*(Expresado en Dólares Americanos)*

<b>ACTIVO</b>	<b>NOTAS</b>	<b>Dic-31</b>	<b>Dic-31</b>
		<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	3	157,739.76	73,343.90
Cuentas y Documentos por Cobrar	4	113,353.13	121,353.13
(-) Provisión Cuentas Incobrables	4	(3,381.70)	(3,381.70)
Inventarios	5	450,007.07	469,801.96
Activos por Impuestos Corrientes	6	5,605.88	6,294.75
Servicios y Otros Pagos Anticipados		500.00	6,340.34
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>723,824.14</b>	<b>673,752.38</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
<b>PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>			
Terrenos	7	200,000.00	200,000.00
Activo Fijo en Transito		-	150,000.00
<b>Total de costo</b>		<b>200,000.00</b>	<b>350,000.00</b>
<b>TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>		<b>200,000.00</b>	<b>350,000.00</b>
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>200,000.00</b>	<b>350,000.00</b>
<b>TOTAL DE ACTIVO</b>		<b>923,824.14</b>	<b>1,023,752.38</b>

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros.



Sr. Roberto Joaquín Andrade Herrera  
**GERENTE GENERAL**

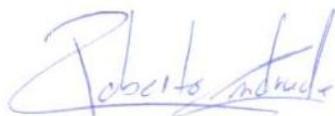


Ing. Grace Margarita Molina M.  
**CONTADORA GENERAL**

**PROMOTORA ANDALUZ S.A. PROMOLUSA**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**  
**(Expresado en Dólares Americanos)**

<b><u>PASIVO</u></b>	<b><u>NOTAS</u></b>	<b>Dic-31</b>	<b>Dic-31</b>
		<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Cuentas y Documentos por Pagar		73.71	845.46
Obligaciones con Instituciones Financieras	8	7,062.61	7,074.61
Préstamos de Accionistas por Pagar	9	879,356.19	4,356.19
Obligaciones con el IESS y Empleados por Pagar	10	2,610.42	4,777.01
Obligaciones con la Administración Tributaria	11	244.52	438.53
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>889,347.45</b>	<b>17,491.80</b>
<b>TOTAL DE PASIVO</b>		<b>889,347.45</b>	<b>17,491.80</b>
<b><u>PATRIMONIO</u></b>			
Capital Social	13	30,800.00	30,800.00
Aporte a Futuras Capitalizaciones		-	975,000.00
Reserva Legal	14	6,701.23	6,701.23
Ganancias Acumuladas	15	60,311.06	60,311.06
(Pérdidas) Acumuladas	16	(66,551.71)	(27,902.22)
Ganancia Neta del Período		3,216.11	(38,649.49)
<b>TOTAL DE PATRIMONIO</b>		<b>34,476.69</b>	<b>1,006,260.58</b>
<b>TOTAL DE PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>923,824.14</b>	<b>1,023,752.38</b>

**Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros.**



**Sr. Roberto Joaquín Andrade Herrera**  
**GERENTE GENERAL**

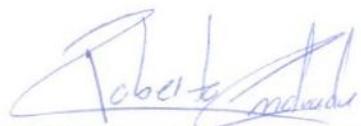


**Ing. Grace Margarita Molina M.**  
**CONTADORA GENERAL**

PROMOTORA ANDALUZ S.A. PROMOLUSA  
 ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
 DEL PERÍODO DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016  
 (Expresado en Dólares Americanos)

	<u>NOTAS</u>	<u>Dic-31 2016</u>	<u>Dic-31 2015</u>
<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>			
Otros Ingresos	17	55,716.41	2,325.00
<b>GANANCIA BRUTA</b>		<u>55,716.41</u>	<u>2,325.00</u>
<b>(-) GASTOS OPERACIONALES:</b>			
18			
Administración y Ventas		(49,952.08)	(40,806.35)
Financieros		(670.57)	(131.44)
No Deducibles		(499.66)	(36.70)
<b>TOTAL GASTOS OPERACIONALES</b>		<u>(51,122.31)</u>	<u>(40,974.49)</u>
<b>GANANCIA DEL EJERCICIO</b>		<u>4,594.10</u>	<u>(38,649.49)</u>
(-) 15% Participación Trabajadores	19	(689.12)	
<b>Ganancia Después de Part. Trabajadores</b>		<u>3,904.99</u>	
(+) Gastos no Deducibles	19	499.66	
(-) Amortización Pérdidas Años Anteriores		(1,273.44)	
<b>SALDO GANANCIA GRAVABLE</b>		<u>3,131.21</u>	
(-) 22% Impuesto a la Renta	19	(688.87)	
<b>GANANCIA NETA DEL PERIODO</b>		<u>3,216.11</u>	

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros.



Sr. Roberto Joaquín Andrade Herrera  
 GERENTE GENERAL



Ing. Grace Margarita Molina M.  
 CONTADORA GENERAL

**PROMOTORA ANDALUZ S.A. PROMOLUSA**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**  
 (Expresado en Dólares Americanos)

DESCRIPCIÓN	CAPITAL SOCIAL	APORTES ACCIONISTAS FUTURAS CAPITALIZACIONES	RESERVAS RESERVA LEGAL	RESULTADOS ACUMULADOS		RESULTADOS DEL EJERCICIO GANANCIA NETA DEL PERÍODO	TOTAL PATRIMONIO
				(PÉRDIDAS) ACUMULADAS	GANANCIAS ACUMULADAS		
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015	30,800.00	975,000.00	6,701.23	(27,902.22)	60,311.06	(38,649.49)	1,006,260.58
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:							
TRANSFERENCIAS DE PÉRDIDA DEL 2015	-	-	-	(38,649.49)	-	38,649.49	-
AJUSTES PATRIMONIALES	-	(975,000.00)	-	-	-	-	(975,000.00)
GANANCIA NETA DEL PERÍODO	-	-	-	-	-	3,216.11	3,216.11
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	30,800.00	-	6,701.23	(66,551.71)	60,311.06	3,216.11	34,476.69

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros.



Sr. Roberto Joaquín Andrade Herrera  
GERENTE GENERAL



Ing. Grace Margarita Molina M.  
CONTADORA GENERAL

**PROMOTORA ANDALUZ S.A. PROMOLUSA**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**  
**(Expresado en Dólares Americanos)**

	<b>Dic-31 2016</b>
<b>ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO</b>	
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>(65,592.14)</b>
<b>Clases de cobros por actividades de operación</b>	<b>63,716.41</b>
(+) Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	8,000.00
(+) Otros cobros por actividades de operación	55,716.41
<b>Clases de pagos por actividades de operación</b>	<b>(128,443.97)</b>
(-) Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(7,706.50)
(-) Pagos a y por cuenta de los empleados	(20,048.36)
(-) Otros pagos por actividades de operación	(100,689.11)
(-) Intereses pagados	(670.57)
(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(194.01)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>150,000.00</b>
(+) Importes procedentes por la venta de propiedades, planta y equipo	150,000.00
(-) Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>(12.00)</b>
(-) Pagos de préstamos	(12.00)
<b>INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<b>84,395.86</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO</b>	<b>73,343.90</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>157,739.76</b>
<b>CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA (PÉRDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN</b>	
<b>GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>4,594.10</b>
<b>AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:</b>	<b>(976,377.99)</b>
(+/-) Ajustes por gasto por impuesto a la renta	(688.87)
(+/-) Ajustes por gasto por participación trabajadores	(689.12)
(+/-) Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	(975,000.00)
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>	<b>906,191.75</b>
(+/-) (Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	8,000.00
(+/-) (Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	688.87
(+/-) (Incremento) disminución en anticipos de proveedores	5,840.34
(+/-) (Incremento) disminución en inventarios	19,794.89
(+/-) Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	(771.75)
(+/-) Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	(194.01)
(+/-) Incremento (disminución) en beneficios empleados	(2,166.59)
(+/-) Incremento (disminución) en otros pasivos	875,000.00
<b>FLUJOS DE EFECTIVOS NETOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>(65,592.14)</b>

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros.

Sr. Roberto Joaquín Andrade Herrera  
GERENTE GENERAL

Ing. Grace Margarita Molina M.  
CONTADORA GENERAL

**PROMOTORA ANDALUZ S.A. PROMOLUSA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**A DICIEMBRE 31 DE 2016**

**1. IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA COMPAÑÍA.**

La Compañía **PROMOTORA ANDALUZ S.A. PROMOLUSA**, fue constituida en el cantón Manta, provincia de Manabí, República del Ecuador, mediante Escritura Pública celebrada en la Notaría Pública Primera del cantón Manta el 08 de agosto de 2012 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Manta mediante Registro No. 1.117 y Repertorio General tomo No. 2.219 el 11 de septiembre de 2012 para dar cumplimiento a la Resolución No. SC.DIC.P.12.0579 del 04 de septiembre del año 2012 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Además cuenta con expediente No. 149648.

El Representante Legal de la Compañía es el Sr. Roberto Joaquín Andrade Herrera, con un período de duración de 2 años, contados a partir del 11 de julio de 2016, fecha en que fue inscrito su nombramiento en el Registro Mercantil del Cantón Manta.

Su domicilio principal se encuentra ubicado en la provincia de Manabí – cantón Manta. Barrio el Murciélagos, manzana No. 1 e intersección y avenida 24 Edificio Santorini, Ofic.7D. Su Registro Único de Contribuyente es 1391797915001.

Su actividad económica principal es el diseño, planificación, construcción, promoción, comercialización de obras y proyectos de ingeniería civil y de otras actividades fijadas en sus Estatutos.

**2. BASES PARA LA ELABORACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS Y PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS.**

Las políticas contables más importantes utilizadas por la Compañía en la preparación de sus Estados Financieros se detallan a continuación:

**a. Preparación de los Estados Financieros.-**

Los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), las Normas Internacionales de Información

*Financiera (NIIF), la Ley de Compañías promulgada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, además por las disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación a la Ley.*

*Las cifras presentadas por la Compañía se encuentran en dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en el año 2000 y en idioma castellano.*

**b. Efectivo y Equivalentes al Efectivo.-**

*Se considera efectivo, al dinero físico así como también los depósitos en las diferentes cuentas bancarias de la empresa.*

*Se consideran como equivalentes de efectivo, aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo no significativo de cambios en su valor.*

**c. Propiedades, Planta y Equipo.-**

*Las Propiedades, Planta y Equipo están registrados al costo, y presentan la debida depreciación acumulada, las renovaciones y mejoras son contabilizadas como un costo o gasto adicional de las Propiedades, Planta y Equipo; únicamente cuando pueden ser medidas confiablemente y se demuestre que los desembolsos resultarán en beneficios económicos futuros por el uso del activo, mientras que los desembolsos para mantenimiento y reparación se afectan a los resultados del ejercicio en que se incurren.*

**d. Beneficios a Empleados.-**

*Los beneficios a los empleados comprenden todos los tipos de contraprestaciones que la entidad proporciona a los trabajadores, incluyendo administradores y gerentes, a cambio de sus servicios.*

*La empresa reconocerá el costo o gasto de todos los beneficios a los empleados a los que éstos tengan derecho como resultado de servicios prestados a la entidad durante el período sobre el que se informa.*



*La empresa y los empleados tienen la obligación de efectuar los pagos de sus aportes como resultado de la prestación de los servicios concedidos por el Instituto de Seguridad Social del Ecuador.*

**e. Provisiones.-**

*Las provisiones son reconocidas cuando la Sociedad tiene una obligación presente como resultado de un evento y que en el futuro se requiera de una salida de recursos para liquidar la obligación.*

**f. Reconocimiento de Ingresos.-**

*Los ingresos provenientes de la venta de bienes y prestación de servicios en el curso de las actividades ordinarias son reconocidos al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, devoluciones, descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales y del impuesto al valor agregado.*

**g. Reconocimiento de Costos y Gastos.-**

*Los costos y gastos son aquellos que surgen en la actividad ordinaria de la Compañía, reconocidos de acuerdo a la base de acumulación o devengo del bien o servicio.*

**h. Impuesto a la Renta.-**

*Comprende el impuesto corriente por pagar sobre los ingresos gravables del año, según disposiciones legales tributarias establecidas.*

**ESPACIO EN BLANCO**

## INFORMACIÓN GENERAL DE ALGUNAS DE LAS PARTIDAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.-

El saldo de Efectivo y Equivalentes al Efectivo al 31 de Diciembre de 2016 lo conforman los siguientes valores:

DESCRIPCIÓN	VALORES
	2016
<i>Bancos:</i>	
<i>Locales</i>	
<i>Banco de Guayaquil Cta. Cte.No. 0014064435</i>	63.779,64
<i>Banco Produbanco - Promerica Cta. Cte. No.02303008144</i>	89.212,61
<i>Del Exterior</i>	
<i>Banco Terrabank N.A. Cta. Cte. No. 1295659706</i>	4.747,51
<b>TOTAL</b>	<b>157.739,76</b>

Corresponden a fondos de liquidez y de disponibilidad inmediata en instituciones bancarias locales y del exterior, que la compañía recauda y establece para atender sus gastos operativos corrientes.

ESPACIO EN BLANCO

#### 4. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.-

Las Cuentas y Documentos por Cobrar al 31 de Diciembre de 2016, presenta los siguientes saldos contables:

DESCRIPCIÓN		VALORES
		2016
<b>Cuentas y Documentos por Cobrar</b>	a)	
<b>Cientes Locales</b>		
<b>Relacionados</b>		
Conceptos y Tendencias C.A. Contenier		113.000,00
(-) Provisión Cuentas Incobrables		(3.381,70)
<b>Otras Cuentas por Cobrar</b>		353,13
<b>TOTAL</b>		<b>109.971,43</b>

- a) Derechos exigibles en favor de la compañía, pendiente de cobro a Cliente local relacionado de años anteriores y que fueron facturados por la venta de materiales de construcción. Con vencimientos corrientes. ✓

#### 5. INVENTARIOS.-

Al 31 de Diciembre de 2016, la cuenta Inventarios presenta los siguientes saldos:

DESCRIPCIÓN	VALORES
	2016
<b>Inventarios</b>	
Cargos por Compras Locales Inmuebles	450.007,07
<b>TOTAL</b>	<b>450.007,07</b>

Saldos contables corresponden a:

- Bien Inmueble (Departamento) ubicado en la ciudad de Quito y de propiedad de la Compañía por el valor de \$ 150.000,00 y que se encontraba disponible para la venta al cierre del periodo auditado.
- El valor de \$ 300.007,07 entregados por la compañía en años anteriores para financiar la construcción en ejecución del proyecto denominado ASOMA ubicado en las calles Voz Andes y Juan Diguja de la ciudad de Quito. ✓

## 6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.-

Los saldos contables que presenta la cuenta Activos por Impuestos Corrientes a Diciembre de 31 de 2016 está conformado por:

DESCRIPCIÓN	VALORES
	2016
<b>Activos por Impuestos Corrientes</b>	
Crédito Tributario (ISD) Años Anteriores	5.605,88
<b>TOTAL</b>	<b>5.605,88</b>

Valores tributarios a favor de la Compañía, que se pueden utilizar como crédito tributario fiscal en la respectiva declaración anual de Impuesto a la Renta de Sociedades en la parte que corresponda. 

## 7. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.

Al 31 de Diciembre del 2016 la Compañía refleja en sus registros contables valores por conceptos de tres lotes de terrenos a nombre de la Compañía **PROMOTORA ANDALUZ PROMOLUSA S.A.**, los mismos que se encuentra ubicados en el sitio Barbasquillo de ciudad de Manta de la provincia de Manabí según escritura de compraventa celebrada con fecha 26 de febrero del año 2015.

**PROMOTORA ANDALUZ S.A. PROMOLUSA**  
**MOVIMIENTO DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

(Expresado en Dólares Americanos)

Descripción	Saldo al 31/12/15	Adiciones	Reclasificaciones	Saldo al 31/12/16
<b>COSTO</b>				
<b>NO DEPRECIABLES</b>				
Terrenos	200.000,00	-	-	200.000,00
<b>SUBTOTAL</b>	<b>200.000,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>200.000,00</b>
<b>TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>200.000,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>200.000,00</b>



## 8. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.-

Al 31 de Diciembre del 2016 el saldo contable de Obligaciones con Instituciones Financiera es el siguiente:

DESCRIPCIÓN	VALORES
	2016
<b>Obligaciones con Inst. Financieras</b>	
Banco de Guayaquil	7.062,61
<b>TOTAL</b>	<b>7.062,61</b>

Corresponde a saldo pendiente por liquidar por una cuota de préstamo bancario de años anteriores, el mismo que según indicaciones de la Sra. contadora aún mantiene en registros contables a pesar que la institución financiera no lo reporta como pendiente de pago, en su momento la compañía cancela la operación pero la institución financiera vuelve a realizar la acreditación en cuenta de la compañía. Al cierre del ejercicio económico auditado dicho saldo se mantiene contabilizado. *X*

## 9. PRÉSTAMOS DE ACCIONISTAS.-

El saldo contable del rubro Préstamos de Accionistas a Diciembre 31 de Diciembre de 2016, es como sigue:

DESCRIPCIÓN	VALORES
	2016
<b>Préstamos de Accionistas</b>	
Econ. José Gabriel Andrade	500,00
Manabita de Comercio Mholding	a) 878.856,19
<b>TOTAL</b>	<b>879.356,19</b>

a) Comprenden a saldos por valores reclasificados de la Cuenta Aporte a Futuras capitalizaciones a crédito en cuenta Manabita de Comercio Mholding, teniendo como respaldo las resoluciones efectuadas mediante Juntas de Accionistas. Cabe indicar que con fecha 09 de Junio de 2016, la gerencia autoriza la cancelación y se procede con el pago de \$ 100.000.00 dólares a la compañía Manabita de Comercio Mholding. *X*

#### 10. OBLIGACIONES CON EL IESS Y EMPLEADOS POR PAGAR.-

Representan aquellas obligaciones (IESS y Beneficios Sociales) que la empresa proporciona a sus empleados bajo relación de dependencia a cambio de sus servicios prestados. Obligaciones establecidas según la Ley de Seguridad Social, el Código de Trabajo y demás disposiciones legales vigentes. Los cuales se detallan a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES
	2016
Sueldos por Pagar	214,59
Aportes IESS por Pagar	226,68
Préstamos Quirografarios	64,50
Décimo Tercer Sueldo	94,16
Décimo Cuarto Sueldo	468,00
Vacaciones	853,37
15% Participación de Trabajadores	689,12
<b>TOTAL</b>	<b>2.610,42</b>

#### 11. OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA.-

Los impuestos pendientes de cancelación al Servicio de Rentas Internas, al 31 de Diciembre de 2016 son los siguientes:

DESCRIPCIÓN	VALORES
	2016
<b>Obligaciones con la Administración Tributaria</b>	
Retenciones de IVA por Pagar	133,34
Retenciones en la Fuente por Pagar	111,18
<b>TOTAL</b>	<b>244,52</b>

ESPACIO EN BLANCO

**12. REFORMA DEL OBJETO SOCIAL Y REFORMA DE ESTATUTOS SOCIALES DE LA COMPAÑÍA PROMOTORA ANDALUZ S.A.PROMOLUSA.**

Con fecha veintitrés de junio del año dos mil dieciséis, ante el Notario Primero del cantón Manta Abg. Santiago Fierro Urresta, se eleva a escritura pública la Reforma del Objeto Social y Reforma de Estatutos Sociales de la Compañía Promotora Andaluz S.A. PROMOLUSA, la misma que se encuentra inscrita en el Registro Mercantil del cantón Manta con fecha 15 de Julio del 2016 con número 137 y repertorio No. 2623.

**13. CAPITAL SOCIAL.-**

Constituye el monto total del capital de la Compañía, representado por acciones y que consta en la respectiva Escritura Pública inscrita en el Registro Mercantil.

A Diciembre 31 de 2016, el Capital Social de la Compañía está conformado por 30.800 acciones ordinarias y nominativas, de US\$ 1.00 cada una, distribuido de la siguiente manera:

<b>Accionistas</b>	<b>Nacionalidad</b>	<b>%</b>	<b>Valor Total USD</b>
José Gabriel Andrade Herrera	Ecuador	0,03	8,00
Manabita de Comercio Mholding S.A.	Ecuador	99,97	30.792,00
<b>TOTAL</b>		<b>100,00</b>	<b>30.800,00</b>

**14. APORTE A FUTURA CAPITALIZACIONES.-**

En la cuenta Aporte para Futura Capitalizaciones se registran transacciones como resultado de:

Mediante Junta General de Accionistas con fecha 15 de Abril de 2016, los accionistas autorizan la reclasificación del valor de \$ 100.000,00 dólares que se encontraban en la cuenta Aporte para Futuras Capitalizaciones a la Cuenta por Pagar Manabita de Comercio Mholding S.A., y con fecha 28 de noviembre del 2016 mediante Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas autorizan la reclasificación por el valor de \$ 875.000,00 de la cuenta Aportes a Futuras Capitalizaciones a Cuentas por Pagar de la compañía Manabita de Comercio Mholding S.A.

**15. RESERVA LEGAL.-**

*La Ley de Compañías requiere que en las Compañías Anónimas el 10% de la ganancia neta anual sea apropiada como Reserva Legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital social. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentos de capital.*

*Al 31 de Diciembre de 2016, la compañía no realizó la provisión a Reserva Legal y presenta un saldo acumulado por el valor de \$ 6.701,23.*

**16. GANANCIAS ACUMULADAS.-**

*La cuenta Ganancias Acumuladas a Diciembre 31 de 2016, presenta saldos contables en sus registros por el valor de \$ 60.311,06.*

**17. (PÉRDIDAS) ACUMULADAS.-**

*Un detalle del saldo contable de la cuenta Pérdidas Acumuladas a Diciembre 31 de 2016, es de \$ (66.551,71).*

ESPACIO EN BLANCO

**18. INGRESOS OPERACIONALES.-**

Otros Ingresos que la compañía génera y presenta a Diciembre 31 de 2016 son:

<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>VALORES</b>
	<b>2016</b>
<b>Otros Ingresos</b>	
Otras Rentas de Terceros por Inversión	55.716,13
Otros Ingresos	0,28
<b>TOTAL</b>	<b>55.716,41</b>

Corresponden a otros ingresos recibidos por actividades operacionales, que fueron generados por inversiones colocadas en Proyectos Residenciales y del cual es participe la Compañía **PROMOTORA ANDALUZ S.A. PROMOLUSA** a cargo del grupo de arquitectos denominados HA ARQUITEKTOS de la ciudad de Quito.

ESPACIO EN BLANCO

## 19. GASTOS OPERACIONALES.-

Un desglose de los Gastos Operacionales por su naturaleza, según libros contables Administración, Financieros y No deducibles es como se detallan a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES
	2016
<b>(-) Administración y Ventas</b>	
Sueldos y Salarios	12.600,00
Indemnizaciones	262,50
Aporte Patronal	1.531,02
Décimo Tercer Sueldo	1.050,00
Décimo Cuarto Sueldo	732,00
Vacaciones	525,00
Fondos de Reserva	1.050,00
Bonos e Incentivos	131,25
Honorarios, Comisiones y Dietas	24.691,35
Registradores de la Propiedad	943,39
Correo y Envios	3,49
Transporte de Mercaderías	250,00
Útiles y Suministros de Oficina	15,74
Servicios de Mantenimiento	1.036,32
Suscripciones y Alimentación	84,00
Gastos Institucionales y Otros	5.046,02
<b>TOTAL</b>	<b>49.952,08</b>

DESCRIPCIÓN	VALORES
	2016
<b>(-) Financieros</b>	
Otros Intereses y Comisiones Nacionales	134,83
Comisiones a Instituciones Financieras del Exterior	252,49
Gastos Bancarios Nacionales	88,15
Impuesto a la Salida de Divisas ISD	195,10
<b>TOTAL</b>	<b>670,57</b>

DESCRIPCIÓN	VALORES
	2016
<b>(-) No Deducibles</b>	499,66
<b>TOTAL</b>	<b>499,66</b>

## 20. CONCILIACIÓN TRIBUTARIA.-

Al 31 de Diciembre de 2016, la determinación del 15% Participación de Trabajadores, del 22% Impuesto a la Renta Causado y el Saldo a favor del Contribuyente, es como se indica a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES
	2016
<b>Utilidad Contable</b>	4.594,10
<b>Menos:</b>	
15% Participación de Trabajadores	689,12
<b>Más:</b>	
Gastos No Deducibles Locales	499,66
<b>Menos:</b>	
Amortización de Pérdidas Tributarias	1.273,44
<b>BASE IMPONIBLE PARA EL IMPUESTO A LA RENTA TARIFA 22%</b>	<b>3.131,21</b>
<b>22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO</b>	<b>688,87</b>

### CÁLCULO DEL IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR / SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE

22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	688,87
<b>Menos:</b>	
Anticipo Determinado Correspondiente al Ejercicio Fiscal Corriente	-
<b>IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO MAYOR AL ANTICIPO DETERMINADO</b>	<b>688,87</b>
<b>Más:</b>	
Saldo del Anticipo Pendiente de Pago	-
<b>Menos:</b>	
Crédito Tributario de Años Anteriores	46,50
Cred. Trib. Generado por Imp. (ISD) Generados en Ejerc. Fisc. Anteriores	6.248,25
<b>SUBTOTAL IMPUESTO A PAGAR</b>	<b>-</b>
<b>SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE</b>	<b>5.605,88</b>

## 21. EVENTOS SUBSECUENTES.-

Al 31 de Diciembre del 2016 y la fecha de la emisión de este informe, no se produjeron otros eventos que, en la opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo en los Estados Financieros y que no se hayan revelado en los mismos.