

**SOSA & MOSQUERA CONSTRUCTORES S. A."**

**INFORME DE COMISARIO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO  
ECONÓMICO 2015**

**A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA: "SOSA  
& MOSQUERA CONSTRUCTORES S. A."**

Quito, 08 de abril del 2016

**SEÑORES ACCIONISTAS:** A continuación, me permito hacer conocer a ustedes, el informe que como comisario de la compañía me compete emitir, en cumplimiento de mis funciones como tal, de la Ley de Compañías y de los Estatutos Sociales de la misma.

**a. ANTECEDENTES:**

La compañía "SOSA & MOSQUERA CONSTRUCTORES S. A." se constituyó inicialmente como "INMOBILIARIA IBEROECUATORIANA S.A." mediante Escritura Pública celebrada el 03 de junio del 2008, ante el Notario Vigésimo Quinto" de Quito, Dr. Felipe Iturralde Dávalos, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito, a fojas 1760, de tomo 139, con el No. 1879 de, 12 de junio del 2008, en cumplimiento de la Resolución de la Superintendencia de Compañías No.08, Q.II.002004, expediente No. 160211.

La Compañía inicialmente denominada "INMOBILIARIA IBEROECUATORIANA S.A." por medio de su Gerente General y Representante Legal, la señora Lucía Cecilia Sosa Mosquera, con fecha 24 de mayo del 2012, suscribe la Escritura de Cambio de Denominación, a SOSA & MOSQUERA CONSTRUCTORES S.A., ante el Notario Dr. Felipe Iturralde Dávalos, titular de la Notaría Vigésima Quinta, del Cantón Quito. Esta escritura se legaliza mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías, signada con el No. SC.II. DJCPIE.12.2815, del 7 de junio del 2012, y se la inscribe en el Registro Mercantil bajo el número 2771, Tomo 143, bajo el Repertorio No. 030674, el 23 de agosto del 2012; de manera que, desde esa fecha sus operaciones generales las realiza bajo su nueva Razón Social.

La Compañía SOSA & MOSQUERA CONSTRUCTORES S.A., por medio de su Gerente General y Representante Legal, la señora Natalia Carolina Mosquera Sosa, con fecha 21 de septiembre del 2015, suscribe ante el Notario Cuarto del Cantón Quito, Dr. Rómulo Joselito Pallo, la escritura de Aumento de Capital Social de U.S. \$ 20.000,00 a U.S. \$ 92.000,00, escritura que se la inscribe en el Registro Mercantil con el número 4939, bajo el Repertorio No. 45179, el 28 de septiembre del 2015.

#### 1. ASPECTOS OPERACIONALES:

Durante el año 2015 los niveles de operación de la empresa han ido mejorando, de un nivel de ingresos del 2014 de U.S. \$ 830.200,00 ha crecido a U.S. \$ 1.051.096,26 en el 2015, se nota un crecimiento de las ventas y de la actividad en general, respecto de los niveles alcanzados en el año 2014. Los anticipos de clientes que se registran en el Balance, por un valor de U.S.\$ 300.118,00, nos hacen ver que se han concretado varias ventas y se han recibido varios depósitos de clientes interesados en adquirir las unidades habitacionales de los proyectos de la compañía, ventas que se concretarán en el año 2016. También se puede apreciar que las expectativas de la empresa año a año se vuelven estables y tienen la clara tendencia a ir mejorando. Los proyectos en desarrollo que constan en los Estados Financieros del 2014, están por liquidarse, estos son El SMART VILLAGE y LA RIVIERA, en el año 2015 se inició el proyecto MIRASIERRA GARDEN que corresponde a un total de 14 casas, igualmente se está desarrollando el proyecto LA ILIADA en Conocoto con un total de 4 casas y finalmente se ha comprado un terreno en Alangasi, para desarrollar un nuevo proyecto de la compañía, todo esto hace ver que se ha desarrollado una buena actividad encaminada al crecimiento de la Constructora.

Los Ingresos Operacionales Totales en el presente año 2015, fueron de U.S. \$ 1.051.096,26, lo que significa aproximadamente, unos U.S. \$ 220.896,25 más que el 2014, lo que corresponde a un incremento del 26,61% respecto de los obtenidos en el año de la referencia, aparte de los

anticipos recibidos para compras futuras de U.S.\$ 300.118,00, ventas que se concretarán en el año 2016.

Las cifras mostradas en líneas anteriores, muestran que las expectativas de crecimiento de la Empresa y su presencia en el mercado se han cumplido, pues se ha desarrollado una labor positiva en ese sentido, tanto por parte de los ejecutivos de la Compañía y la colaboración de todo el personal de la misma.

A pesar de que nuestros proyectos, como lo hemos comentado anteriormente, son un tanto costosos y están más bien dirigidos a un estrato social de medio para arriba, lo que obviamente limita y reduce nuestras posibilidades de mercado, el año 2015 han mejorado nuestras estrategias de venta y hemos llegado a esos estratos de mercado y creo que nuestros proyectos están debidamente posicionados.

## 2. ASPECTOS ECONOMICOS CONTABLE-FINANCIEROS:

Los estados financieros de la Compañía, en sus aspectos más importantes, durante el ejercicio enero-diciembre del 2015, revelan la siguiente situación:

### ACTIVO CORRIENTE:

Este grupo de cuentas en el Balance General de la Compañía muestran un saldo de U.S. \$ 1.285.137,14 y está representado por los siguientes rubros:

Cuentas y Documentos por Cobrar Clientes:	U.S. \$	42.261,85
Otras Cuentas por Cobrar y Anticipos:	U.S. \$	154.707,69
Proyectos en Curso:	U.S. \$	1.061.157,88
Impuestos anticipados:	U.S. \$	27.009,72

### ACTIVOS FIJOS DEPRECIABLES:

El saldo total de esta cuenta que está representado por el valor de muebles, equipos y vehículos de propiedad de la Compañía, es de U.S. \$

100.814,54, a los que, restados la depreciación acumulada de los mismos, nos da un valor neto en Balance, de U.S. \$ 45.980,39.

#### ACTIVO TOTAL:

El Activo Total de la Compañía alcanza a la suma de U.S. \$ 1.331.117,53, cifra importante, que obviamente nos involucra ya en la obligatoriedad de presentar cada año nuestros balances respaldados por una firma de Auditores Independientes, Calificados por la Superintendencia de Compañías.

#### CUENTAS DE PASIVO CORRIENTE:

Este grupo de cuentas que representan las obligaciones de Corto Plazo, que tiene la Empresa para con terceros, registra en Balances un valor Total de U.S. \$ 794.042,70, los mismos que representan un 59.65% del valor total de los Activos Totales de "SOSA & MOSQUERA, CONSTRUCTORES S.A.", está compuesto por los siguientes rubros:

Cuentas por pagar a Proveedores:	U.S. \$ 35.987,59
Otras Cuentas por Pagar (Inversionistas y Accionis.)	U.S. \$ 395.304,34
Anticipos de Clientes	U.S. \$ 300.118,00
Otras Obligaciones y Provisiones	U.S. \$ 62.632,77

#### PATRIMONIO NETO DE LA COMPAÑÍA:

La cuenta del Patrimonio de "SOSA & MOSQUERA, CONSTRUCTORES S.A.", refleja un saldo de U.S. \$ 537.074,83 y ha experimentado un incremento respecto al año 2014, que corresponde al Resultado Integral Total de la

Compañía, obtenidas en el año 2015, luego de Participaciones e Impuestos.

### 3.- ASPECTOS FISCALES:

La empresa ha cumplido adecuadamente las disposiciones que para su funcionamiento las emite: el SRI, el Código del Trabajo y la Ley de Seguridad Social, esto respecto a la compañía como ente jurídico, como respecto de sus empleados y trabajadores.

### 4.- ASPECTOS LEGALES Y FORMALES:

Es importante anotar que la Compañía, por haber superado el Millón de Dolares en sus Activos Totales, el año 2014, en el presente año tuvo que someter sus Estados Financieros al análisis y dictamen de Auditores Independientes, debidamente Calificados por la Superintendencia de Compañías, cuyos resultados fueron satisfactorios. tuvimos un informe limpio sin salvedades, el que determinó que nuestros Estados Financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos de importancia, la situación de la Empresa "SOSA & MOSQUERA CONSTRUCTORES S.A." al 31 de diciembre del 2015.

### 5.- PERSPECTIVAS FUTURAS:

Los proyectos de construcción de la Compañía, que están por terminar de venderse, y que se terminarán de vender en el presente año, permitirán que la compañía siga funcionando adecuadamente, y posiblemente sin recurrir a financiamiento de terceros, en cantidades importantes, más aún si contemplamos las posibilidades que representan los nuevos proyectos Mirasol Garden y La Ilíada, que están en pleno desarrollo.

## 6.- OPINIÓN:

De la revisión de los Registros Contables y de la respectiva documentación de respaldo, que se me ha presentado, se puede concluir que los Estados Financieros de la Compañía: SOSA & MOSQUERA CONSTRUCTORES S.A., cortados al 31 de diciembre del 2015, **“presentan razonablemente la situación financiera de la misma. Que la contabilidad ha sido llevada de acuerdo a las normas y principios de contabilidad generalmente aceptadas en el país, las Normas Ecuatorianas de contabilidad y las leyes relacionadas correspondientes a las diversas áreas tanto laborales, fiscales y societarias”**.

Los costos y gastos registrados, así como los ingresos, se encuentran respaldados por la documentación presentada para su respectivo análisis y corresponden a la operación normal del año 2015.

## 7 - CONCLUSION FINAL:

La Compañía prevé fortalecer las operaciones de la empresa en el año 2016, se estudiarán nuevas alternativas de mercado y se plantearán objetivos, que serán posible logrados, en base a trabajo y eficiencia tanto de sus ejecutivos, como del personal de trabajadores y empleados de la misma.

Es cuanto puedo informar a los señores accionistas y Junta General, respecto de las operaciones de la Compañía “SOSA Y MOSQUERA CONSTRUCTORES S.A.”, respecto de las operaciones del año 2015.

Atentamente

CPA Edmundo Naranjo Recalde

COMISARIO