

## **INFORME DEL COMISARIO**

### **A los señores Accionistas de EQUIPO CONSTRUCTOR DEL NORTE S.A EQUICONSA**

1. En cumplimiento de las disposiciones contenidas en la Ley de Compañías, en nuestra calidad de Comisario, de la EMPRESA EQUIPO CONSTRUCTOR DEL NORTE S.A EQUICONSA presento a ustedes el siguiente informe en relación al año terminado al 31 de diciembre del 2015.

2. Se ha obtenido de los administradores información sobre las operaciones y registros que se considera necesario. Así mismo, se ha revisado el Estado de Situación financiera de la EMPRESA EQUIPO CONSTRUCTOR DEL NORTE S.A EQUICONSA al 31 de diciembre del 2015 y los correspondientes estados de resultados Integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.

Los estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en la revisión de los valores detallados en dichos estados.

3. La revisión incluyó, en base a pruebas selectivas, la revisión de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones en los Estados Financieros: disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador y las estimaciones significativas efectuadas por la Gerencia, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en General.

4. En mi opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la EMPRESA EQUIPO CONSTRUCTOR DEL NORTE S.A EQUICONSA al 31 de diciembre del 2015, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha.

Adicionalmente se puede verificar que se ha realizado una aplicación integral de las normas internacionales de información financiera, adaptables a una PYME, entre los registros más importantes se encuentra el ajuste de las provisiones respaldado en la aplicación del cálculo actuarial para el registro de la provisión de gasto de jubilación y

desahucio; de igual forma se han efectuado los registros correspondientes a los valores de impuestos diferidos resultantes de la aplicación de NIIF's , debido a que la provisión de los empleados que no tienen 10 años en la empresa no es considerada deducible por el SRI, se aplica la Sección 29 "Impuesto a las Ganancias", por tratarse de una diferencia temporaria deducible.

5. Como parte de la revisión, se verifico y se obtuvo confirmación de los asesores de la Compañía, con relación a que si los administradores han dado cumplimiento a: las normas legales, estatutarias y reglamentarias, y de las resoluciones de la junta general de accionistas y específicamente de las obligaciones determinadas en el artículo 279 de la Ley de Compañías.

6. Los resultados de la revisión no revelaron situaciones, en las transacciones y documentos examinados con relación a los asuntos que se mencionan en el párrafo precedente, que en mi opinión se consideren incumplimientos importantes de los referidos aspectos por parte de los administradores de EMPRESA EQUIPO CONSTRUCTOR DEL NORTE S.A EQUICONSA por el año terminado al 31 de diciembre del 2015.

En el presente año se ha comercializado un 80% del segundo bloque del proyecto Santiago del Valle y se ha iniciado la construcción de la segunda manzana y se completaron las reservas en el año 2015 en su totalidad, con lo cual en el presente año se han escriturado 5 ventas de unidades de vivienda, las reservas se las mantiene en cuentas de anticipo hasta completar su pago y la entrega de las mismas.

El proyecto cuenta con cuentas bancarias propias y registros contables destinados al proyecto para poder obtener de mejor manera un detalle adecuado de los costos y gastos utilizados en dicho proyecto.

De igual forma en el año 2015, la empresa ha trabajado con financiamiento bancario de la Mutualista Imbabura el cual registra un saldo final de USD 25,500.00. Adicionalmente se ha trabajado con crédito de socios el cual mantiene un saldo de 170.000,00 estructurado de la siguiente manera: CTA POR PAGAR SR. MIGUEL MORA 65.000,00, CTA POR PAGAR ING HECTOR PEREZ 65.000,00, CTA POR PAGAR ING. JAIME PEREZ 40.000,00. Dichos créditos han generado una carga financiera de USD 4.093,94 por concepto de crédito bancario y por los créditos de socios USD 9.915,44, el último en la conciliación tributaria está considerado por su naturaleza y relación como gasto no deducible.

El período cierra con un inventario en proceso de USD 574.370,45 correspondiente al avance de obra constante en el informe del arquitecto y el cual es el adecuado para los intereses de la empresa.

Las ventas arrojan una mínima utilidad ya que el gasto administrativo y de ventas es alto, mismo que será compensado una vez de cumplan las proyecciones del departamento de ventas, dicha utilidad se ve afectada en el patrimonio debido al pago de impuesto a la renta (impuesto mínimo) de USD 7.713,44, el cual genera una pérdida patrimonial de USD 4.007,42.

7. Adicionalmente, basado en los informes de los asesores externos y de la administración, efectuamos una evaluación, de la estructura del control interno de la Compañía, pero sólo hasta donde consideramos necesario con el propósito de tener una base para determinar la confianza que se puede depositar en el mismo con relación a la revisión de los estados financieros de la Compañía por el año 2015. Por consiguiente, nuestra revisión no abarcó todos los procedimientos y técnicas de control y no se llevó a cabo con el propósito de hacer recomendaciones detalladas o evaluar si los controles de la Compañía son adecuados para prevenir y detectar todos los errores o irregularidades que pudieran existir.

8. Durante la evaluación del sistema de control interno y la revisión de los estados financieros pudimos determinar un razonable cumplimiento de políticas y procedimientos tanto contables como administrativos para el control adecuado de las operaciones de la Compañía durante el 2015.

Atentamente,



**Ing. Mayra Portilla Chandi**

Comisaria.