

Informe del Comisario

A los Accionistas de MECPROMOTORES S.A.:

En cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 279 de la Ley de Compañías y la Resolución No.92.1.4.3.0014 de octubre 13 de 1992 de la Superintendencia de Compañías, referente a las obligaciones de los Comisarios, en mi calidad de Comisario Principal de MECPROMOTORES S.A., presento a ustedes mi informe y opinión sobre la razonabilidad y suficiencia de la información presentada a ustedes por la Administración, en relación con la situación financiera y resultado de operaciones de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2014.

1. Responsabilidad de la administración de la Compañía por los Estados Financieros

La preparación y presentación de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera, es responsabilidad de los administradores de la Compañía, así como el diseño, la implementación, y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación de tales estados financieros.

2. Responsabilidad del Comisario

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros de la compañía, basada en la revisión efectuada y, sobre el cumplimiento por parte de la administración, de las normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como de las resoluciones de Junta General de Accionistas y de las recomendaciones y autorizaciones del Directorio.

Esta revisión fue efectuada siguiendo los lineamientos de las normas Internacionales de auditoría, incluyendo en consecuencia, pruebas selectivas de los registros contables, evidencia que soporta los importes y revelaciones incluidos en los estados financieros; adecuada aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, evaluación del control interno de la compañía y otros procedimientos de revisión considerados necesarios de acuerdo con las circunstancias.

Para este propósito, he obtenido de los administradores, información de las operaciones, registros contables y documentación sustentatoria de las transacciones revisadas sobre bases selectivas. Adicionalmente, he revisado el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y el correspondiente estado de resultado integral; así como los libros sociales de la compañía y, entre ellos, las actas de Juntas de Accionistas y Directorio. Considero que los resultados de la revisión proveen bases apropiadas para expresar mi opinión.

3. Eventos sobresalientes en el periodo 2014

- **Ventas – Costos de Venta – Margen Comercial – doce casas**

La compañía al 31 de diciembre de 2014, del proyecto de 22 casas de la FASE No. 1, formalizó la venta de doce casas con la correspondiente Escritura de Compra Venta. El ingreso correspondiente a esta venta se revela en el Estado de Resultados por valor de \$287.768,00.

El costo correspondiente a las ventas indicadas es de \$ 331.633,54, que corresponde a la transferencia de los costos acumulados en las cuentas construcciones en proceso del estado de situación financiera.

La venta de las doce primeras casas origina una pérdida de \$ (43.865,54)

- **Costos acumulados en las cuentas Inventarios de Construcciones en Proceso**

Al cierre del periodo 2014 los costos acumulados que quedan en las cuentas Inventario Construcciones en Proceso y en la cuenta terreno (propiedades de inversión) para las casas de la segunda fase corresponden a los siguientes montos:

• Construcciones en Proceso	\$ 237.259,81
• Costo Terrenos Segunda Fase	\$ 147.649,65
• Total	\$ 384.909,46

Este monto será absorbido por el costo de las casas que se vendan de la segunda fase.

- **Cuentas por pagar a relacionados.**

La compañía mantiene registrado en su pasivo las siguientes deudas a favor de:

• Editores MMA Asociados Cia. Ltda.	\$ 454.153,57
• Mejía Aguirre Borys Alfredo	\$ 9.000,00
• Total	\$ 463.153,57

La compañía GRAFINORTE, en el periodo 2014 también realizó transferencias de capital de trabajo por calor de \$138.118,81, los mismos que fueron cancelados en exceso por valor de \$ 3.029,21 que están revelados en las cuentas por cobrar de MEC PROMOTORES.

- **Obligaciones con Instituciones financieras**

La compañía al cierre del periodo 2014 cancelo en su totalidad el Préstamo de \$300.000 que se debía al Banco del Pacífico. El costo del dinero por concepto de intereses, cargado a la cuenta construcciones en proceso en el periodo 2014 fue de \$17.561,35 y en el periodo 2013 fue de \$ 19.646,04. Total de Intereses \$37.207,39, dando un total del 12% flat, sobre el monto de \$ 300.000.

- **Anticipos de clientes para Fase 1 y Fase 2**

Los clientes que han entregado valores por anticipado para la compra de su vivienda de la fase 1 son los siguientes:

APORTE RESERVA CASA 1P

BRAVO POSSO LUIS FERNANDO	682
CARANQUI BYRON MIGUEL	4.738
CASTILLO PIÑEIRO DANIELA	1.883
CASTRO VILLALBA PEDRO ALFONSO	11.873
CHINLLI GUAMAN JOS/ MANUEL	8.061
ECHEGARAY CHANG JUAN ROBYN	4.282
ECHEGARAY CHANG MITZI DE LOURD	4.057
ENRIQUEZ VARGAS JONATHAN JAVIE	732
GARRIDO ALVARADO ADRIANA	3.673
GARRIDO ALVARADO PAULINA	4.666
ORTEGA CHAVARRIA CARMEN ROCIO	6.673
REVELO BENAVIDES HENRY GUSTAVO	3.599
SANTANDER CASTELLANOS CESAR	20.666
SILVA TORRES CRISTIAN DAVID	3.472
TIRIRA MORALES GLORIA ALEXANDRA	12.500
TOTAL	<u>91.552</u>

Estos valores se liquidaran en el primer semestre del 2015 con la legalización de las diez casas mediante Escritura Pública. En este anexo se muestran quince clientes (las casas por liquidar son diez), la diferencia se explica así:

- Recisión de dos casas en el 2015 de los señores: Tirira Morales Gloria \$ 12.500 y Revelo Benavides Gloria \$ 3.599.
- Devolución en 2015 por pago de más a Garrido Alvarado Adriana \$ 3.672,30
- Devolución en 2015 por pago de más a Enrique Vargas Jonathan \$ 731,50
- Devolución en 2015 por pago de más a Bravo Posso Luis \$ 681,50
- Devolución en 2015 por pago de más a Castillo Piñeiros Daniela \$ 1.882,50

De las diez casas por liquidar según este detalle solamente nueve están comprometidas, quedando en inventario una casa No. 2 por vender (Actualmente se utiliza como oficina)

APORTE RESERVA CASA 2P

MARMOL HERMOSA SEGUNDO HERMOGENES	9.400
PONCE NARVAEZ JOHN NARVAEZ	1.300
NARVAEZ BOLAÑOS SUSANA CECILIA	1.300
TOTAL	<u>12.000</u>

Con relación a la Fase 2, en la actualidad se están construyendo dos casas modelos de dos plantas las mismas que se esperan estén concluidas en tres meses a partir de este informe.

Adicionalmente, he podido verificar que los administradores han cumplido con las disposiciones e instrucciones de la Junta General de Accionistas y del Directorio; y, que los libros sociales de la compañía están adecuadamente manejados.

Recomendaciones sobre el control interno

Con base en los resultados de la revisión efectuada, considero que la administración de la compañía en el periodo 2015 debe implementar adecuados sistemas de control interno, especialmente con la elaboración del proyecto para la construcción de la segunda fase (costos unitarios de cada etapa), establecer adecuados procedimientos de compra de materiales y contratación de técnicos, procedimientos para el control del uso de los materiales e insumos. Adicionalmente el seguimiento al presupuesto como mínimo cada mes donde se analicen el avance de la obra, y el flujo de ingresos y egresos. Contratar un técnico responsable que se encargue de la administración y ejecución y control de la Fase 2.

Informe sobre cumplimiento a ley laboral

La Compañía ha cumplido con sus obligaciones laborales ante los órganos de control.

Informe sobre cumplimiento a Ley de Compañías

Es importante señalar que en mi calidad de comisaria principal de la compañía, he dado cumplimiento con todas las disposiciones constantes en el Art. 279 de la Ley de Compañías.

Atentamente,



CPA: Gustavo Acuña Morán
RNCP 12434
RNAE - SC - 116

Ibarra, Marzo 13, de 2015