

Ibarra, 30 de marzo del 2016

**A los Señores Accionistas de
MECPROMOTORES S.A.**

Dando cumplimiento con lo establecido en la Ley de Compañías y a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías sobre las obligaciones de los comisarios, a continuación presento a ustedes el Informe de Comisario sobre el cumplimiento de disposiciones legales, así como de la situación financiera y el resultado de las operaciones de MECPROMOTORES S.A., por el año terminado el 31 de diciembre de 2015.

1. La Administración es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), así como del cumplimiento de normas legales vigentes y del control interno, con el fin de obtener estados financieros libres de errores importantes. Bajo estas consideraciones, los estados financieros del 2014 y 2015 son comparables
2. El Directorio y la Gerencia han procedido de conformidad con las disposiciones estatutarias y reglamentarias vigentes. También se dio cumplimiento a lo acordado en las Juntas celebradas durante el año 2015.
3. Como parte del examen, interno he revisado libros de actas, de acciones y accionistas, los que deben ser actualizados de conformidad con las disposiciones legales y de la Superintendencia de Compañías.
4. Para el registro de sus operaciones, la empresa cuenta con un sistema contable automatizado, que facilita el control y disposición de la información, la que es oportuna y actualizada.
5. La revisión incluyó la realización de pruebas por muestreo de los registros contables y sus respaldos, para comprobar si los saldos incluidos en los estados financieros son razonables.
6. En la realización de mi trabajo he recibido la colaboración de los funcionarios de la empresa para la revisión de los registros, libros y documentos, así como del sistema contable.

ESTADO DE RESULTADOS

A continuación se presenta un análisis comparativo de los estados de Resultados de los años 2014 y 2015 y se puede establecer las siguientes variaciones:

VENTAS	AÑO 2014	AÑO 2015	VARIACION
Ingreso viviendas vendidas	287,768.00	529,955.00	242,187.00
Ingreso por revaluación terreno	53,651.45	-	- 53,651.45
SUMAN	341,419.45	529,955.00	188,535.55
COSTOS			
Costo de Ventas	331,633.54	511,817.54	180,184.00
UTILIDAD OPERACIONAL	9,785.91	18,137.46	8,351.55
Porcentaje Rentabilidad	2.87%	3.42%	
EGRESOS			
Gastos de Administración	37,789.94	67,265.18	29,475.24
Gastos Financieros	2,679.91	770.32	- 1,909.59
Gastos no operacionales	6,214.13	448.65	- 5,765.48
Suma Egresos	46,683.98	68,484.15	21,800.17
RESULTADO DEL EJERCICIO	- 36,898.07	- 50,346.69	- 13,448.62

Se puede observar que las ventas subieron en el año 2015 en un 55% respecto al 2014; sin embargo, el margen bruto en los dos años es mínimo, debido a que en estos períodos se facturaron viviendas de la primera etapa, que fueron comercializadas en menor valor.

En los resultados del año 2014 se incluye el efecto del incremento en el valor del terreno de propiedad de la empresa, por USD 53.651.45 que fue reconocido directamente como ingreso.

Los gastos de Administración se incrementaron en un 46% que corresponden al incremento en la gestión de ventas.

BALANCE DE SITUACION

Con Respecto al Balance de Situación podemos observar que los Activos han disminuido de acuerdo con el siguiente detalle:

ACTIVOS	Variación
DISPONIBLE	-1,190.08
CUENTAS POR COBRAR	178,881.38
INVENTARIOS	-203,115.14
ACTIVOS POR IMPUESTOS	1,209.76
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	2,213.22
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	5,549.78
SUMAN	-16,451.08

Con respecto a los Pasivos y Patrimonio de la compañía las variaciones se reflejan en las siguientes cifras:

PASIVOS Y PATRIMONIO	Variación
PASIVO CORRIENTE	54,544.49
PASIVO LARGO PLAZO	-16,814.50
PATRIMONIO	-54,181.07
SUMAN	-16,451.08

Como efecto de comparar los Balances de Situación de los años 2014 y 2015 se puede establecer que los principales índices financieros:

		AÑO 2.014	AÑO 2.015	Variación
SOLVENCIA	AC/PC	1.23	1.08	(0.15)
LIQUIDEZ	AC-I /PC	0.06	0.34	0.28
APALANCAMIENTO TOTAL	TP/PATR.	5.05	10.57	5.51
NIVEL ENDEUDAMIENTO	TP/TA	0.81	0.91	0.10

En los anexos a los Estados Financieros adjuntos y que forman parte de este informe, se incluye un análisis más detallado de las diferentes cuentas del Balance General y de Estado de Resultados de la Compañía.

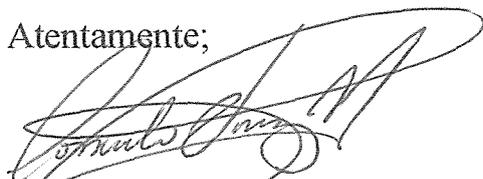
CONCLUSIONES

De los análisis realizados tanto al Balance General como el Estado de Resultados de la empresa MECPROMOTORES S. A. al 31 diciembre del 2015, puedo concluir en que dichos estados financieros presentan razonablemente la situación de la compañía de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

También puedo concluir que la administración ha cumplido con las disposiciones de la Junta General de Accionistas y que los libros sociales de la compañía están debidamente manejados.

Agradezco las facilidades prestadas por el personal administrativo para la realización del trabajo.

Atentamente;



Ing. Consuelo Vinueza
COMISARIO PRINCIPAL