

INFORME DE COMISARIO

Ibarra, 20 de marzo de 2017

A los Señores Accionistas de la Compañía MECPROMOTORES S.A.

Dando 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 Comisaria Principal MECPROMOTORES S.A., presento a continuación el respectivo informe y opinión sobre la razonabilidad y suficiencia de la información preparada y proporcionada por la Administración en relación con la marcha de la compañía, su situación financiera y los resultados obtenidos al 31 de diciembre del 2016.

Responsabilidad de la administración de la Compañía sobre los estados financieros

La administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera y de la implementación y mantenimiento de un adecuado control interno que se determine como necesario, para permitir que los estados financieros que no contengan distorsiones o errores importantes.

Responsabilidad de la Comisaria

Mi responsabilidad como comisaria de la Compañía es expresar una opinión sobre los estados financieros de MECPROMOTORES S.A.; opinión que se fundamenta en la revisión efectuada 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 emitidas por el Directorio.

Esta revisión fue efectuada siguiendo los lineamientos de las normas internacionales de auditoría; se incluyeron procedimientos de: revisiones aleatorias de los registros contables, evidencia que soporta los importes y revelaciones incluidos en los estados financieros, revisión de la 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 aplicar estas revisiones y evaluaciones, he obtenido de los administradores, información de las operaciones, registros contables y documentación que sustenta las transacciones revisadas sobre bases selectivas. Adicionalmente, he revisado el estado de situación financiera, estado del resultado integral, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujo de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2016; esto en cuanto a los libros contables de la Compañía. En cuanto a los libros sociales, se ha obtenido acceso a las actas de Juntas de Accionistas y Directorio.

Sucesos influyentes del período 2016

a) Ventas, Costo de Ventas y Márgen Comercial

En el período 2016 Mecpromotores S.A. cerró la comercialización de 11 casas correspondientes a la etapa No. 2, cuyo ingreso alcanzó el valor de \$691.000 a un precio de venta promedio de \$61.818 por cada unidad habitacional. El costo de construcción de estas 11 unidades de vivienda fue de \$560.526 Como consecuencia, se obtuvo un margen operacional de \$130.474, es decir el 23.28% sobre el costo, gestión que resulta positiva si se compara con el margen del 3.54% obtenido en el período anterior (2015).

b) Cuentas por Cobrar Clientes

Se registra en esta cuenta el valor de \$ 608.267, de los cuales \$588.750 corresponden a 11 unidades de vivienda vendidas de la etapa No.2 en el 2016, cuyos créditos hipotecarios están siendo desembolsados en los primeros meses del presente año.

c) Cuentas por Pagar Relacionadas

Las cuentas por pagar relacionadas a Editores MMA Asociados Cía Ltda. al mes de diciembre 2016 alcanzan un saldo de \$398.050. En el 2016 se registraron pagos por \$61.950. La administración de la compañía ha confirmado que el saldo pendiente será cancelado durante el período 2017. A la fecha de la emisión de éste informe se verificó que se ha realizado un abono de \$30.000, producto del desembolso de préstamos hipotecarios otorgados a clientes.

d) Préstamo Corporación Financiera Nacional

En el mes de junio 2016 la Corporación Financiera Nacional CFN otorgó a Mecpromotores S.A. un préstamo por \$500.000 a una tasa del 5.47% a 30 meses plazo y un período de gracia para el inicio de pago de capital de un año. En el 2016 se ha cancelado \$10.733 por concepto de intereses sobre este préstamo.

En el balance de situación se registra el valor de \$166.667 como obligación a corto plazo, pues de acuerdo a la tabla de amortización en agosto y diciembre del 2017 se deberán cancelar 2 cuotas de \$83.333 cada una por capital más los intereses correspondientes.

e) Transferencia de Acciones

En el mes de diciembre del 2016 se realizó la transferencia de 95.400 acciones del señor Luis Mejía Montesdeoca a favor del señor José Luis Mejía Aguirre. Este cambio fue registrado en el organismo de control (Superintendencia de Compañías) y se revela en las notas a los estados financieros.

Opinión

Los resultados de la revisión proveen bases apropiadas para expresar mi opinión.

En mi opinión; los criterios, políticas contables y de información utilizados por la Sociedad y considerados por los administradores para preparar la información financiera presentada por los mismos, son adecuados y suficientes, se aplicaron en forma consistente con el año 2016; por lo que dicha información refleja en forma veraz, suficiente y razonable, la posición financiera de MECPROMOTORES S.A. al 31 de diciembre de 2016, así como su desempeño y sus flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

En la ejecución de la segunda etapa de la construcción de las viviendas se han aplicado adecuadamente las recomendaciones planteadas en informes de períodos anteriores, como la obtención del financiamiento de la CFN para la conclusión de las viviendas de esta etapa. El sistema de control interno de MECPROMOTORES S.A., tomado en conjunto, fue suficiente para cumplir con los objetivos de la Compañía, que son proveer a la Administración de una seguridad razonable, de que los activos están salvaguardados contra pérdidas por

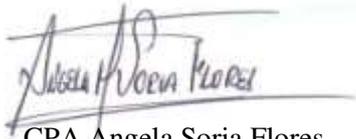
disposiciones o usos no autorizados y de que las operaciones se ejecutan de acuerdo con autorizaciones de la administración. Es así como el 2016 fue el primer año en el que Mecpromotores S.A. registró utilidad neta.

Los libros sociales de MECPROMOTORES S.A., cumplen con las disposiciones legales de la Ley de Compañías vigente.

Igualmente, la Sociedad ha cumplido a cabalidad con las disposiciones laborales emitidas por los organismos de control, esto es, Ministerio de Trabajo e Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Dejo expresa constancia de la colaboración del personal administrativo de MECPROMOTORES S.A. que fue requerida para la entrega de la información que se juzgó necesaria revisar, la cual ha hecho posible el mejor desempeño de mis funciones.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Angela Soria Flores', is written over a light blue horizontal line.

CPA Angela Soria Flores
COMISARIA
Mat.:24235