

INFORME DE COMISARIO

Ibarra, 29 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 2017.

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 2017; 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 2017

a) Ventas, Costo de Ventas y Márgen Comercial

En el período 2017 Mecpromotores S.A. cerró la comercialización de 19 casas correspondientes a la etapa No. 2, cuyo ingreso alcanzó el valor de \$1'259.750 a un precio de venta promedio de \$66.303 por cada unidad habitacional. El costo de construcción de estas 19 unidades de vivienda fue de \$868.500. Como consecuencia, se obtuvo un margen operacional de \$391.250, es decir el 45.05% sobre el costo, gestión que resulta positiva si se compara con el margen del 23.28% obtenido en el período 2016 y 3.54% en el 2015.

b) Cuentas por Cobrar Clientes

Se registra en esta cuenta el valor de \$ 90.841, de los cuales \$66.500 corresponden a la Sra. Ana Navas por la vivienda No. 47 la etapa No.2, cuyo crédito hipotecario fue desembolsado en enero del presente año. El valor restante, \$24.341 igualmente corresponden a saldos por venta de viviendas que han sido recaudados 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 2017 alcanzan un saldo de \$250.000. En el 2017 se registraron pagos por \$148.050. La administración de la compañía ha confirmado que el saldo pendiente será cancelado durante el período 2018. A la fecha de la emisión de éste informe se verificó que se han realizado abonos por un total de \$79.000, producto de la venta de nuevas unidades de vivienda y 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 únicamente se cancelaron intereses por el período de gracia por \$10.733.

En el año 2017 debido a la óptima gestión sobre producción y ventas se pagó \$450.375 como abono al capital de este préstamo más los intereses correspondientes. Al mes de diciembre de 2017 se mantiene un saldo pendiente de \$49.625.

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 en el período 2017; por lo que dicha información refleja en forma veraz, suficiente y razonable, la posición financiera de MECPROMOTORES S.A. al 31 de diciembre de 2017, 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.

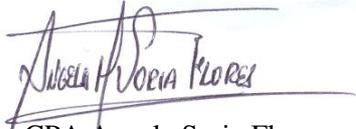
En la ejecución de la segunda etapa de la construcción de las viviendas se han aplicado adecuadamente las recomendaciones planteadas en informes de períodos anteriores. El sistema de control interno de MECPROMOTORES S.A., tomado en conjunto, fue suficiente para cumplir con los objetivos de la Compañía, 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. En el período 2017 Mecpromotores S.A. registró una utilidad \$11.387 en sus operaciones.

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 dark ink, appearing to read 'ANGELA SORIA FLORES', is written over a light blue horizontal line.

CPA Angela Soria Flores
COMISARIA
Mat.:24235

A second handwritten signature in dark ink, appearing to read 'ANGELA SORIA FLORES', is written over a light blue horizontal line at the bottom right of the page.