

**MECPROMOTORES S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

**1.- INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑIA**

La Compañía MECPROMOTORES S.A., está inscrita bajo la partida Nro. 390 del Libro Registro Mercantil del Cantón Ibarra, tomo 1, Libro Repertorio Nro. 2664, Resolución Nro. SC.IJ.DJC.Q.10.004617 de la Superintendencia de Compañías de Quito el 5 de noviembre del 2010 y constituida según escritura pública otorgada ante el notario quinto del cantón Ibarra el doctor Arturo Terán Almeida el 15 de octubre del 2010. Y mediante escritura pública otorgada en Ibarra el 6 de julio del 2015, ante la notaría pública segunda del cantón Ibarra la doctora Sandra Roció Castillo Paguay e inscrita en el Registro Mercantil de Ibarra, bajo partida Nro. 107, Libro Repertorio Nro. 1863, el 17 de julio de 2015, por Aumento de Capital y Reforma de Estatutos.

Su objeto principal es realizar todo tipo de actividades de las que se derive la comercialización, promoción, organización, diseño, construcción y financiamiento de proyectos inmobiliarios y demás actividades relacionadas con la construcción.

Su actividad se rige por las normas societarias y tributarias vigentes en la República del Ecuador y por las disposiciones del estatuto de su constitución. Su domicilio principal es en la ciudad de Ibarra.

**2.- BASES DE PRESENTACION**

**Declaración de Cumplimiento.-** Los estados financieros de MECPROMOTORES S.A. han sido preparados consistentemente en todos los periodos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

**Moneda Funcional.-** La moneda funcional de la Compañía es en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de circulación en el Ecuador.

**Bases de Medición.-** Los Estados Financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o

**MECPROMOTORES S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

### **3.- POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**Efectivo y bancos.-** Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

#### **Activos y Pasivos Financieros**

**Cuentas por cobrar terceros y cuentas por cobrar financieras.-** Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

**Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, cuentas por pagar a partes relacionadas y obligaciones financieras.-** Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Las obligaciones financieras y otros pasivos se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación a un plazo mayor a 12 meses.

**Inventarios.-** Se encuentran valuados al costo promedio de producción los cuales no exceden a los valores netos de realización y representan las obras en construcción.

**MECPROMOTORES S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

**Propiedad, Planta y Equipos.-** Los activos fijos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse.

El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a los resultados en el período en que se producen.

El costo de propiedad, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, considerando la vida útil estimada.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedad, planta y equipo, los porcentajes y las vidas útiles utilizadas en el cálculo de depreciación:

<b>ACTIVOS</b>	<b>PORCENTAJE</b>	<b>AÑOS</b>
Edificios	5%	20
Muebles y Enseres	10%	10
Equipos de Oficina	10%	10
Equipos de Computación	33%	3
Vehículos	20%	5

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo del rubro de propiedad, planta y equipos, es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y es reconocida en los resultados del año. En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a resultados acumulados.

**Otros Activos.-** El reconocimiento de una partida como otros activos se realiza cuando es probable que los beneficios económicos futuros que se han atribuido al mismo representen bienes o servicios en lugar del derecho de recibir efectivo u otros activos financieros. Los depósitos en garantía, son valores entregados como respaldo de negociaciones realizadas.

**Impuestos.-** El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente.

**Impuesto corriente.-** Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando la tasa de impuesto a la renta aprobada por la Autoridad Tributaria al final de cada período. Se reconocen como ingreso o gasto, y es registrado en los resultados del año.

**MECPROMOTORES S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

**Beneficios a empleados**

**Sueldos, salarios y contribuciones a la seguridad social.-** Son beneficios cuyo pago es liquidado hasta el término de los doce meses siguientes al cierre del período en el que los empleados han prestado los servicios. Se reconocerán como un gasto por el valor (sin descontar) de los beneficios a corto plazo que se han de pagar por tales servicios.

**Participación de trabajadores.-** La compañía reconoce en sus estados financieros un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores sobre las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas o contables de acuerdo con disposiciones legales vigentes.

**Comisiones a Funcionarios y Empleados.-** La compañía reconoce un porcentaje sobre el precio de venta de las viviendas.

**Décimos Tercero y Cuarto Sueldos.-** Se provisionan y pagan a los trabajadores de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

**Fondos de Reserva.-** Se pagan mensualmente al IESS o directamente al trabajador en los roles de pago.

**Aporte Patronal al IESS, IECE, SECAP.-** Se pagan mensualmente al IESS de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

**Reconocimiento de Ingresos.-** Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes son reconocidos cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios de tipo significativo, derivado de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos o por ocurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad, y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

**Costos y Gastos.-** Se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se realice el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

**Gastos financieros.-** Los gastos por intereses directamente atribuibles a la construcción de un activo que necesariamente requieren de un periodo sustancial de tiempo para su uso, se capitalizan como parte del costo de los respectivos bienes. Todos los demás costos por préstamos se contabilizan como gastos en el periodo en que se incurren.

**Compensación de saldos y transacciones.-** Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos,

**MECPROMOTORES S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

**Instrumentos financieros.-** Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados se reconocen de inmediato en el resultado del período.

**Eventos posteriores.-** Los eventos posteriores al cierre del período que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

#### **4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES**

La preparación de los estados financieros en conformidad con las NIIF, requiere que la administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. Tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento.

#### **5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

El siguiente es un resumen del efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre del 2015 y 2016

	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Caja Chica	100	100
Bancos	48	27
<b>Total</b>	(a) <b>148</b>	<b>127</b>

- a) La compañía mantiene establecido un fondo de caja chica para atender gastos menores en la oficina de administración. En el sistema financiero de

**MECPROMOTORES S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

la ciudad de Ibarra mantiene cuentas corrientes en los bancos: Banco Pichincha, Banco del Pacífico y Produbanco.

**6. ACTIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre del 2015 y 2016, el saldo de las cuentas por cobrar se presenta de la siguiente manera:

	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Cuentas por Cobrar- Clientes	(a) 195.753	608.267
<b>Total</b>	<b>195.753</b>	<b>608.267</b>

- a) Corresponde a los valores adeudados por los clientes por la adquisición de las viviendas de acuerdo al siguiente detalle:

AÑO 2015			
Nº C.I.	NOMBRE CLIENTE	Nº CASA	VALOR
1700152380	CASTRO VILLALBA PEDRO ALFONSO	14	9,895
1001696747	CARRERA CHALA RAUL ANTONIO	40	3,000
1003268024	ORTEGA VERGARA JUAN PABLO	23	6,575
1002662029	JIMENEZ PONCE CRISTIAN MAURICIO	38	56,750
1719981621	VARELA RODRIGUEZ JUAN DIEGO	39	58,533
1713367231	GUILCAPI HERNANDEZ FABIOLA NOHEMI	41	61,000
	<b>TOTAL</b>		<b>195,753</b>

Las cuentas por cobrar generadas en el año 2015 de las casas Nº 14-38-39-41 fueron cancelados en el periodo 2016.

**MECPROMOTORES S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

AÑO 2016			
Nº C.I.	NOMBRE CLIENTE	Nº CASA	VALOR
1001696747	CARRERA CHALA RAUL ANTONIO	40	17,442
1003268024	ORTEGA JUAN PABLO	23	2,075
1717352270	PALADINES JARAMILLO BYRON JAVIER	25	61,750
0201898244	ANDRADE ANDRADE MARITZA ALEXANDRA	37	60,000
0400980264	MERINO POZO CARLOS ALBERTO	29	61,500
1003493754	DELGADO LANDAZURI ROBERTO CARLOS	34	61,750
1001918836	MORALES MORALES MARIA DOLORES	30	60,000
0401394671	DE LA CRUZ ESPINOZA MARCO VINICIO	26	57,000
1003572516	PUPIALES CARLOSAMA MAYRA LIZETH	35	62,850
1723723282	ZAMBRANO SANDOVAL ANA BELEN	31	45,000
1000924777	INSUASTI YEPEZ CLAUDIA IRENE	36	61,900
1709770265	RAMIREZ ESTRELLA JAVIER ROBERTO	28	57,000
	<b>TOTAL</b>		<b>608,267</b>

Los créditos correspondientes al año 2016 de las casas N° 25-26-29-30-31-34-35-36-37 se encuentran en proceso legal en la institución financiera respectiva y los desembolsos se estima que se realizaran en el ejercicio económico siguiente. El crédito de la casa N° 28 se iniciara el trámite en el mes de febrero del 2017.

## 7. INVENTARIOS EN PROCESO

Al 31 de diciembre del 2015 y 2016, el saldo de esta cuenta se conforma de la siguiente manera:

	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Construcción en Proceso	245.547	173.220
Construcción en Proceso-Terreno	129.941	89.160
Construcción en Proceso – Etapa II Directos	35.194	145.862
Construcción en Proceso – Etapa II Indirectos	6.027	61.590
Construcción en Proceso – Obras Exteriores	47.086	68.088
<b>Total</b>	(a) <b><u>463.795</u></b>	<b><u>537.920</u></b>

- b) En aplicación de las NIIF (NIC 11), en esta cuenta de Inventarios en Proceso se lleva el control de la construcción de 65 unidades de vivienda. En la Etapa 2 se construyeron 13 viviendas adicionales a las 6 construidas en el año 2015 del Conjunto Habitacional El Balcón del Milagro. Se realizó el cálculo y liquidación de los costos correspondientes a cada periodo económico.

**MECPROMOTORES S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

- c) En las cuentas Construcción en Proceso, Terreno, Etapa 2 Directos e Indirectos y Obras Exteriores se encuentran valores que deberán ser asignados a los costos de las siguientes unidades de vivienda construidas.
- a) Terreno en referencia tiene las siguientes características:

Lugar: Barrio El Milagro, Parroquia El Sagrario  
 Lote dos: 7.382.48 m<sup>2</sup> (compra-venta)

Durante el 2016 se atribuyó al costo de construcción de 11 unidades de vivienda de la Etapa 2 el valor de \$40.781 correspondiente a 2.039,05m<sup>2</sup> de terreno. Los 4.458,02 m<sup>2</sup> de terreno restantes están registrados en libros por el valor de USD\$ 89.160 a un costo por metro cuadrado de \$20.00 sustentado en un revalúo realizado al 31 de diciembre de 2014 de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

**8. ANTICIPO A PROVEEDORES**

Al 31 de diciembre del 2015 y 2016, los anticipos entregados a proveedores de la compañía son las siguientes:

	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Anticipos a Proveedores	1 5.949	53.118
<b>Total</b>	<b>(a) 15.949</b>	<b>53.118</b>

- a) Anticipos entregados a proveedores por la compra de bienes y servicios, los cuales son liquidados al momento que el proveedor emite la factura.

**9. IMPUESTOS ANTICIPADOS**

El siguiente es un resumen de los impuestos pendientes de recuperar al 31 de diciembre del 2015 y 2016.

	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Anticipo de Impuesto a la Renta	(a) 5.044	5.307
Retenciones en la Fuente	(b) 16	16
<b>Total</b>	<b>5.060</b>	<b>5.323</b>

- a) Anticipos calculados en la Declaración del Impuesto a la renta de los períodos 2015 y 2016 respectivamente, cancelados en los meses de julio y septiembre. Base legal: Artículo 41 numeral dos de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

**MECPROMOTORES S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

- b) Impuesto a la renta retenido por la institución financiera en la que la compañía mantiene sus cuentas corrientes.

**10. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

Al 31 de diciembre del 2016 en relación al 2015, los activos fijos se adicionan de la siguiente manera:

	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Muebles y Enseres	1.342	1.342
Maquinaria y Equipo	2.821	2.821
Equipo de Computación	3.344	3.344
Dep. Acumul. Propiedad, Planta y Equipo	(3.557)	(4.252)
<b>Total Propiedad, Planta y Equipo</b>	<b><u>3.950</u></b>	<b><u>3.255</u></b>

Los porcentajes de depreciación anual de los activos fijos, son los siguientes:

<b>ACTIVOS</b>	<b>PORCENTAJE</b>	<b>AÑOS</b>
Edificios	5%	20
Muebles y Enseres	10%	10
Equipos de Oficina	10%	10
Equipos de Computación	33%	3
Vehículos	20%	5

**11. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**

El saldo de las cuentas y documentos por pagar al 31 de diciembre del 2015 y 2016 fue el siguiente:

		<u>2015</u>	<u>2016</u>
Préstamos Bancarios a Corto Plazo	(a)	21.591	202.558
Proveedores	(b)	19.095	47.104
Acreedores Varios	(c)	70.149	119.500
Anticipo Clientes 2P	(d)	52.350	27.158
Obligaciones con la Administración Tributaria		1.213	3.933
Obligaciones con el IESS		733	1.515
Obligaciones con Empleados		3.749	7.674
Otras Cuentas por Pagar Relacionadas	(e)	460.000	398.050
<b>Total</b>		<b><u>628.880</u></b>	<b><u>807.492</u></b>

**MECPROMOTORES S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

- a) Este valor muestra los sobregiros realizados por los bancos detallados a continuación. En el caso de la Corporación Financiera Nacional B.P., corresponde a la porción corriente del préstamo que será cancelada en el ejercicio económico 2017 de acuerdo a la tabla de amortización y a lo estipulado en la resolución de crédito No. CRN-Q-2015-216 que indica que se deberá pagar el 30% del valor de la venta de las viviendas cuyas hipotecas fueron liberadas.

Préstamo Banco Pichincha Cta. Cte. 3505863504	34.850
Préstamo Banco Pacífico Cta. Cte. 07313780	1.041
Préstamo Corporacion Financiera Nacional B.P.	166.667

- b) Saldo correspondiente a los proveedores con los que la compañía mantiene normalmente operaciones de compra de bienes y prestación de servicios.

<b>AÑO 2016</b>		
<b>Nº RUC</b>	<b>NOMBRE PROVEEDOR</b>	<b>VALOR</b>
1001993433001	CHAMORRO MONTALVO MARTHA JANETH	83
1002550497001	CHASIQUIZA CAMPAÑA PABLO ANDRES	990
1091739085001	GRAFINORTE CIA. LTDA.	779
1091739417001	PROHIERROS SCC	424
1308342581001	SABANDO ESTACIO PORFIRIO HUMBERTO	15,894
1703565752001	ALCIVAR PINOARGOTE LUIS PATRICIO	1,000
1708022916001	CASTRO VILLACRES OSCAR ALFONSO	38
1709613671001	VALENZUELA DIAZ PATRICIO XAVIER	2,581
1711143923001	RAMIREZ ESTRELLA FABIAN OSWALDO	388
1790016919001	CORPORACION FAVORITA CA	200
1790041220001	COMERCIAL KYWI S.A.	7,183
1790183750001	IMPORTADORA VEGA S.A.	1,251
1790209113001	EDITORES MMA ASOCIADOS CIA. LT	640
1791256115001	OTECEL S.A.	86
1792060346001	MEGA SANTAMARIA S.A.	367
1001229507001	RIVERA QUINTEROS TARQUINO LEON	9,798
1708022916001	CASTRO VILLACRES OSCAR ALFONSO	5,400
	<b>TOTAL</b>	<b>47,104</b>

- c) Valores correspondientes a préstamos entregados por acreedores y que se encuentran pendientes de pago por falta de liquidez.

**MECPROMOTORES S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

<b>AÑO 2016</b>		
<b>Nº RUC</b>	<b>NOMBRE ACREEDOR</b>	<b>VALOR</b>
0400461901	CASTILLO HERRERA MIGUEL ANGEL	13,000
1000968956	CIFUENTES BENITEZ LUIS VICTORIANO	50,000
0400122594	SANTANDER CASTELLANOS CESAR RODRIGO	56,500
	<b>TOTAL</b>	<b>119,500</b>

- d) Corresponde a los valores entregados por los clientes para reservar las viviendas.

<b>AÑO 2016</b>		
<b>Nº RUC</b>	<b>NOMBRE CLIENTE</b>	<b>VALOR</b>
0401543517	PONCE NARVAEZ JOHN NARVAEZ	1,300
0400045191	NARVAEZ BOLAÑOS SUSANA CECILIA	1,300
1003475694	AGUIRRE ENRIQUEZ BRYAN ESTEBAN	500
1713367231	GUILCAPI HERNANDEZ FABIOLA NOHEMI	708
1003887021	REINOSO CADENA JORGE ALEXANDER	2,950
1002011177	ARMIJOS AUZ MARGOTH FILOMENA	3,000
1003069935	RIVADENEIRA BURBANO TATIANA ROCIO	1,525
1723302210	CIFUENTES CHAVEZ FELIPE SEBASTIAN	1,525
1002494852	TORRES ROSERO JUAN CARLOS	100
1001771482	VACA JIMENEZ JHONSON PATRICIO	10,000
1002684130	RUIZ NARVAEZ VERONICA CAROLINA	1,000
1002665550	TAPIA BENAVIDES LUIS ARNULFO	3,250
	<b>TOTAL</b>	<b>27,158</b>

- e) Corresponde al saldo del préstamo de \$200.000 una vez realizados algunos abonos en el año 2016 y a las inversiones de \$260.000 entregados por Editores MMA Asociados Cía. Ltda. Cuyos fondos se destinaron al pago del préstamo bancario y a la conclusión de la construcción de la Etapa 1.

Las obligaciones con la Administración Tributaria, el IESS y los empleados, serán canceladas en el periodo siguiente.

## **12. PASIVO NO CORRIENTE**

El siguiente es un resumen del pasivo no corriente al 31 de diciembre del 2015 y 2016.

	<u><b>2015</b></u>	<u><b>2016</b></u>
Cuentas por Pagar L/P Crédito CFN B.P.	(a)	333.333
Cuentas por Pagar L/P Accionistas	(b) 5.818	5.818
<b>Total</b>	<u><b>5.818</b></u>	<u><b>339.151</b></u>

**MECPROMOTORES S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

- a) Corresponde a los valores entregados como préstamo por la Corporación Financiera Nacional B.P. para financiar la construcción de 36 casas de la Etapa 2 del proyecto. En los meses de septiembre y diciembre del 2016 se canceló los intereses correspondientes a los dos últimos trimestres del año 2016. En el año 2017 se deberá cancelar los intereses correspondientes a cada trimestre en las fechas establecidas de acuerdo a la tabla de amortización.
- b) Valores entregados como préstamo por los accionistas para financiar el proyecto de la Etapa 1(22 casas). A continuación se muestra un detalle de la conformación de estos saldos al 31 de diciembre del 2015 y 2016.

<u>Accionista</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Mejía Montesdeoca Luis	5.818	5.818
<b>Total</b>	<b>5.818</b>	<b>5.818</b>

Durante el 2016 no se ha realizado abonos a la deuda con el accionista Mejía Montesdeoca Luis.

### 13. PATRIMONIO

Al 31 de diciembre del 2015 y 2016 el patrimonio de MECPROMOTORES S.A., está integrado de las siguientes cuentas:

#### a)Capital Social

El Capital Social de la Compañía, está representado por acciones ordinarias y nominativas de \$ 1,00 de los E.U.A. cada una. El accionista mayoritario es el Sr. José Luis Mejía Aguirre.

	<u>2015</u>			
	<u>No.</u>	<u>Valor</u>	<u>Total USD</u>	<u>%</u>
Sr. Luis Mejía Montesdeoca	95.400	1,00	95.400	90%
Sr. Oscar Castro Villacrés	10.600	1,00	10.600	10%
<b>Total</b>	<b>106.000</b>		<b>106.000</b>	<b>100%</b>

	<u>2016</u>			
	<u>No.</u>	<u>Valor</u>	<u>Total USD</u>	<u>%</u>
Sr. Jose Luis Mejía Aguirre	95.400	1,00	95.400	90%
Sr. Oscar Castro Villacrés	10.600	1,00	10.600	10%
<b>Total</b>	<b>106.000</b>		<b>106.000</b>	<b>100%</b>

**MECPROMOTORES S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

En el 2016 se realizó la transferencia de 95.400 acciones del señor Luis Mejía Montesdeoca a favor del señor José Luis Mejía Aguirre y se registró este cambio accionario en el portal web de la Superintendencia de Compañías.

**b) Otros Resultados Integrales**

	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Superávit Revaluación Terrenos	50.039	50.039

**Revalorización de Propiedades.**- El Terreno originalmente se lo registró en \$ 200.000. Luego del proceso de adopción de las NIIF, y sustentados en un avalúo realizado por el Banco de Pacífico según informe del 29 de octubre del 2013., y de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), se procedió a reconocer \$ 50.039,08 de incremento en el valor del terreno con crédito a la cuenta de patrimonio Revalorización de Propiedades.

**c) Resultados Acumulados**

	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Pérdidas Ejercicios Anteriores	(1) 40.732	96.123
Resultados Acum. Adopcion NIIF'S	(2) 5.441	5.441
<b>Total</b>	<b><u>46.173</u></b>	<b><u>101.564</u></b>

**1)** Valor correspondiente a las Pérdidas obtenidas en los ejercicios económicos anteriores.

**2)** Resultado del cálculo de los intereses sobre el capital de trabajo aportado para el proyecto habitacional se registró \$ 5.441 con cargo a esta cuenta patrimonial.

**d) Resultados del Ejercicio**

	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Pérdidas del Ejercicio	(1) 55.391	
Utilidad del Ejercicio		(2) 13.156

**1)** Resultados obtenidos en el ejercicio económico del año 2015.

**2)** Resultados obtenidos en el ejercicio económico del año 2016.

**MECPROMOTORES S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

**14. VENTAS Y COSTOS DE VENTAS**

	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Ventas	(a) 529.955	691.000
(-) Costo de Ventas	(b) 511.817	560.526
<b>Margen Comercial</b>	<b>18.138</b>	<b>130.474</b>

- a) En el año 2015 corresponde a los Ingresos obtenidos por la venta de 5 viviendas de las 6 construidas de la Etapa 2 en ese periodo económico. En el año 2016 los ingresos representan la venta de 10 viviendas de las 13 construidas de la Etapa 2 en ese periodo y 1 vivienda de las 6 construidas de la Etapa 2 en el año 2015.
- b) Costos incurridos en la construcción de las 11 unidades de vivienda vendidas de la Etapa 2 en el año 2016.

**15. GASTOS ADMINISTRACION Y VENTAS**

	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Gastos Administrativos	(a) 67.265	110.163
Gastos Financieros	(b) 770	2.364
Otros Gastos	(c) 449	4.791
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>68.484</b>	<b>117.318</b>

- a) Gastos incurridos en el giro normal de las actividades de la compañía.
- b) Valores correspondiente a los costos por comisiones y servicios bancarios.
- c) Representan los valores que no tienen sustento tributario.

**16. CONCILIACION TRIBUTARIA**

	<b>2015</b>	<b>2016</b>
<b>Utilidad del Período</b>		<b>13.156</b>
(-) 15% Participación de Trabajadores	(a)	-1.973
<b>Subtotal</b>		<b>11.183</b>
(+) Gastos no Deducibles	(b)	4.791
(-) Amortización Pérdidas Tributarias	(c)	-4.487
<b>Utilidad Gravable para el Cálculo del Imp. a la Renta</b>		<b>11.487</b>
(-) Impuesto a la Renta (mínimo)	(d)	-5.307
<b>Utilidad Neta</b>		<b>1.389</b>

**MECPROMOTORES S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

**a) 15% Participación de Trabajadores**

Valor que será cancelado a los trabajadores en la forma y fecha de conformidad a lo dispuesto en el Código de Trabajo.

**b) Gastos no Deducibles**

Corresponde a valores que no constituyen gastos justificables de acuerdo a la normativa tributaria.

**c) Amortización Pérdidas Tributarias**

Se amortizó las pérdidas acumuladas de años anteriores por \$4.487, conforme a lo que establece el **Art. 11 L.O.R.T.I.**: Se pueden compensar las pérdidas sufridas en el ejercicio impositivo, con las utilidades gravables que obtuvieren dentro de los cinco períodos impositivos siguientes, sin que se exceda en cada período del 25% de las utilidades obtenidas. Al efecto se entenderá como utilidades o pérdidas las diferencias resultantes entre ingresos gravados que no se encuentren exentos menos los costos y gastos deducibles.

**d) Impuesto a la Renta**

MECPROMOTORES alcanzó el valor de \$2.527 como impuesto a la renta causado; sin embargo, conforme a la normativa tributaria la empresa debe registrar el valor de \$5.307 correspondiente al anticipo mínimo determinado para el periodo 2016 pagado en julio y septiembre, siempre que este sea superior al impuesto causado.

**MECPROMOTORES S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

**17. INDICADORES FINANCIEROS**

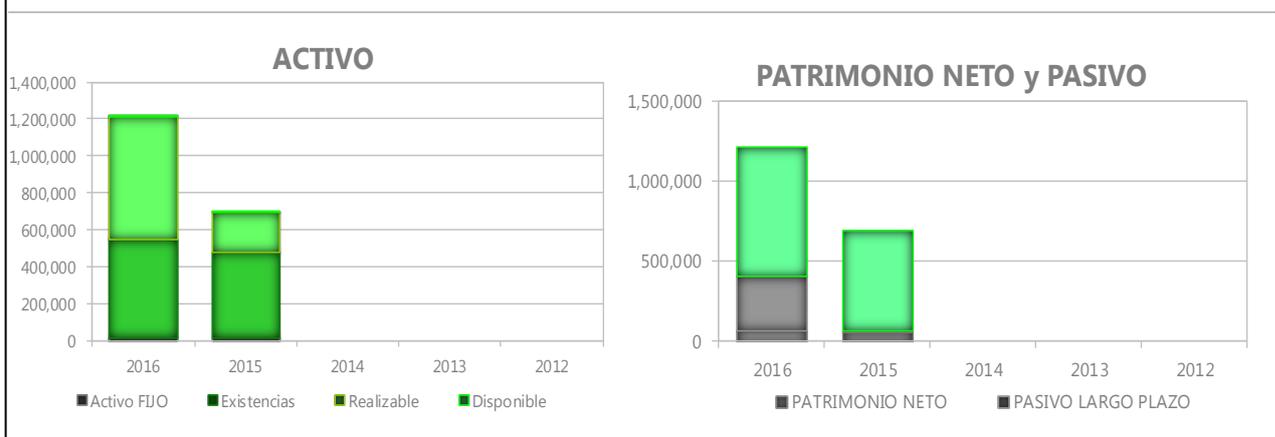


**MECPROMOTORES S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

Período	2016	2015	2014	2013	2012	<b>Criterio general para el análisis</b> (tomarlo con precaución)
<b>1</b>	<b>RENTABILIDAD</b>					<b>+ información</b>
Rentabilidad <b>Financiera</b>	2.1%	<b>-93.1%</b>	0.0%	0.0%	0.0%	% Rentabilidad neta sobre recursos propios (PN).
Rentabilidad <b>Económica</b>	0.1%	<b>-8.0%</b>	0.0%	0.0%	0.0%	% Rentabilidad neta sobre total activos.
Rentabilidad del <b>Capital</b>	1.3%	<b>-52.3%</b>	0.0%	0.0%	0.0%	% Rentabilidad neta sobre el capital social.
Rentabilidad de las <b>Ventas</b>	0.2%	<b>-10.5%</b>	0.0%	0.0%	0.0%	% Rentabilidad neta sobre total ventas.
<b>2</b>	<b>FONDO de MANIOBRA</b> (Capital de trabajo)					<b>+ información</b>
<b>Fondo de Maniobra</b>	397,781	52,342	0	0	0	Diferencia entre el circulante y el exigible al corto. FdM. Siempre debe ser positivo.
Ratio <b>Fondo Maniobra</b>	0.5	0.1	0.0	0.0	0.0	Proporción de FdM respecto al exigible al corto. En general 0,5 es aceptable.
Ratio <b>FdM en días</b>	207.2	35.6	0.0	0.0	0.0	Días que tarda en regenerarse el FdM con las ventas. Cuanto menos mejor.
<b>3</b>	<b>LIQUIDEZ</b>					<b>+ información</b>
<b>Liquidez</b>	1.49	1.08	0.00	0.00	0.00	Compara el circulante con el exigible a corto. En general: lejos de 1 (cercano a 2).
<b>Tesorería</b> (Acid Test)	0.83	0.35	0.00	0.00	0.00	Compara el disponible mas el realizable con el ex. Corto. General: En tomo a 1.
<b>Disponibilidad</b>	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	Compara el disponible con el exigible al corto. En general: En torno a 0,3.
<b>4</b>	<b>ENDEUDAMIENTO y autonomía</b>					<b>+ información</b>
<b>Endeudamiento</b>	16.95	10.66	0.00	0.00	0.00	Compara las deudas con los capitales propios. En general: No mayor que 1.
Endeudamiento <b>Corto Plazo</b>	11.94	10.57	0.00	0.00	0.00	Compara las deudas a corto con los capitales propios. Cuanto menor, mejor.
<b>Autonomía</b>	0.06	0.09	0.00	0.00	0.00	Similar al de endeudamiento, compara capitales propios con deudas totales
<b>5</b>	<b>GARANTÍA y estabilidad</b>					<b>+ información</b>
<b>Garantía</b>	0.01	0.02	0.00	0.00	0.00	Compara el activo real con el total de las deudas. En general 1,5, no menor.
<b>Consistencia</b>	0.03	2.23	0.00	0.00	0.00	Compara el activo fijo con las deudas a largo plazo. En general 2.
<b>Estabilidad</b>	0.02	0.20	0.00	0.00	0.00	Compara el activo fijo con los recursos permanentes. En general: menor de 1.
<b>6</b>	<b>ROTACIÓN ACTIVOS y días pago/cobro</b>					<b>+ información</b>
<b>Rotación activo</b>	0.57	0.76	0.00	0.00	0.00	Compara el activo con las ventas. Cuanto más alto mejor.
<b>Rotación activo fijo</b>	76.77	40.78	0.00	0.00	0.00	Compara las ventas con el activo fijo. Cuanto más alto mejor.
<b>Días cobro</b> clientes	317.2	133.3	0.0	0.0	0.0	Días que se tarda en cobrar a los clientes. Cuanto menos, mejor.
<b>Días pago</b> proveedores	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	Días que se tarda en pagar a los proveedores. Cuanto más mejor.

**MECPROMOTORES S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

MECPROMOTORES S.A.		Análisis de los balances				
ACTIVO	2016	2015	2014	2013	2012	
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1,214,274</b>	<b>694,217</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Activo FIJO</b>	<b>9,001</b>	<b>12,995</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
% vs. Total	0.7%	1.9%				
<b>Activo CIRCULANTE</b>	<b>1,205,272</b>	<b>681,222</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Existencias</b>	537,920	463,795	0	0	0	
% vs. Total	44.3%	66.8%				
<b>Realizable</b>	667,225	217,279	0	0	0	
% vs. Total	54.9%	31.3%				
<b>Disponibles</b>	127	148	0	0	0	
% vs. Total	0.0%	0.0%				
<b>PATR. NETO Y PASIVO</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>1,214,274</b>	<b>694,217</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>67,631</b>	<b>59,519</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
% vs. Total	5.6%	8.6%				
<b>CAPITAL</b>	106,000	106,000	0	0	0	
% vs. Total	8.7%	15.3%				
<b>PASIVO LARGO PLAZO</b>	<b>339,152</b>	<b>5,818</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
% vs. Total	27.9%	0.8%				
<b>PASIVO CORTO PLAZO</b>	<b>807,491</b>	<b>628,880</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
% vs. Total	66.5%	90.6%				
<b>VARIACIÓN ANUAL</b>		<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	
<b>ACTIVO</b>		-42.8%	0.0%	0.0%	0.0%	
Activo Fijo		44.4%	0.0%	0.0%	0.0%	
Activo Circulante		-43.5%	0.0%	0.0%	0.0%	
<b>P.N. y PASIVO</b>		-42.8%	0.0%	0.0%	0.0%	
Patrimonio Neto		-12.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
Pasivo Largo Plazo		-98.3%	0.0%	0.0%	0.0%	
Pasivo Corto Plazo		-22.1%	0.0%	0.0%	0.0%	



**MECPROMOTORES S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

MECPROMOTORES S.A.		Ratios para el análisis				
<b>GARANTÍA y estabilidad</b>		<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Garantía		0.01	0.02	0.00	0.00	0.00
Consistencia		0.03	2.23	0.00	0.00	0.00
Estabilidad		0.02	0.20	0.00	0.00	0.00
<b>LIQUIDEZ</b>		<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Liquidez		1.49	1.08	0.00	0.00	0.00
Tesorería (Acid Test)		0.83	0.35	0.00	0.00	0.00
Disponibilidad		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>ENDEUDAMIENTO</b>		<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Endeudamiento		16.95	10.66	0.00	0.00	0.00
Endeudamiento Corto Plazo		11.94	10.57	0.00	0.00	0.00
<b>RENTABILIDAD</b>		<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Rentabilidad Financiera		2.05%	-93.06%	0.00%	0.00%	0.00%
Rentabilidad Económica		0.11%	-7.98%	0.00%	0.00%	0.00%
Rentabilidad del Capital		1.31%	-52.26%	0.00%	0.00%	0.00%
Rentabilidad de las Ventas		0.20%	-10.45%	0.00%	0.00%	0.00%
<b>FONDO de MANIOBRA</b>		<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Fondo de Maniobra		397,781	52,342	0	0	0
Ratio Fondo Maniobra		0.49	0.08	0.00	0.00	0.00
Ratio FdM en días		207.2	35.6	0.0	0.0	0.0
<b>ROTACIÓN ACTIVOS</b>		<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Rotación activo		0.57	0.76	0.00	0.00	0.00
Rotación activo fijo		76.77	40.78	0.00	0.00	0.00
Días cobro clientes		317.2	133.3	0.0	0.0	0.0
Días pago proveedores		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

