

**INFORME DE COMISARIO**

**ÁLVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

Quito, 23 de abril del 2014

A los señores Accionistas de  
**ÁLVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.**  
Presente.-

Señores accionistas

De acuerdo con lo dispuesto por la Ley de Compañías, y en calidad de comisario de Álvarez Bravo Constructores S.A., me es grato poner en su consideración el informe relacionado con el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre del 2013.

1. Debo informar que los Administradores de la Compañía, han cumplido con las resoluciones emitidas por la Junta General de Accionistas, así como con las disposiciones legales, estatutarias y reglamentarias de la empresa.
2. Los libros de accionistas, libros de actas, y expedientes de juntas generales se encuentran actualizados y debidamente custodiados de acuerdo a disposiciones legales vigentes y contenidas en la Ley de Compañías. Los bienes y valores de la Compañía, se conservan y custodian adecuadamente.
3. Se han revisado los procedimientos de control interno de la Compañía, los mismos que en los aspectos importantes son adecuados, y ayudan a la Administración a tener un grado razonable, no absoluto de seguridad que las transacciones han sido efectuadas adecuadamente para permitir la preparación de los estados financieros así como un adecuado manejo operacional de la empresa.
4. En el Registro Oficial No. 112 del 30 de octubre del 2013, la Superintendencia de Compañías del Ecuador publicó la Resolución No. SC.DSC.G.13.010 sobre las "Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos para las Compañías". Para lo cual Álvarez Bravo Constructores S.A., en cumplimiento de la Resolución antes mencionada a la fecha de emisión del presente informe ha nombrado un oficial de cumplimiento y ha elaborado el manual de cumplimiento.

5. En el Registro Oficial No. 146 del 18 de diciembre del 2013, la Superintendencia de Compañías del Ecuador publicó la Resolución No. SC.DSC.G.13.014 sobre el "Reglamento de funcionamiento de las Compañías que Realizan Actividades Inmobiliarias", la misma que fue reformada en el mes de febrero del 2014 mediante la Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.002. Con relación al Reglamento antes mencionado la Administración de la Compañía se encuentra evaluando los impactos que está tendrá sobre los estados financieros de Álvarez Bravo Constructores S.A., durante el año 2014.
6. La Compañía al 31 de diciembre del 2013 se encuentra en proceso de construcción de los proyectos inmobiliarios denominados: "Japón", "Citimed" y "Altopiano", por un valor de US\$. 1.342.453, US\$. 11.386.547 y US\$. 1.753.865 respectivamente.
7. Incremento de anticipos recibidos de clientes del 77.97% (representa un incremento de US\$. 3.243.205) con relación al año 2012.

En cuanto a los estados financieros de la Compañía se procedió a la revisión de los mismos con sus respectivos soportes, determinándose que dichos estados financieros se presentan razonablemente de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, por el año terminado el 31 de diciembre del 2013.

La Compañía con base a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF presenta sus estados financieros de modo comparativo. Por los años 2013 y 2012, de los cuales se desprende los siguientes resultados financieros:

#### **A) RESUMEN DE ESTADOS FINANCIEROS**

(Ver página siguiente)

ÁLVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.  
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012  
(Expresados en dólares estadounidenses)

<b>ACTIVOS</b>	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>
<u>Activos corrientes</u>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,564,255	1,707,352
Cuentas por cobrar y otras por cobrar	325,150	392,890
Inventarios	14,484,556	9,051,167
	<u>16,373,961</u>	<u>11,151,409</u>
<u>Activos no corrientes</u>		
ACTIVOS FIJOS	138,360	151,739
Total Activos	<u>16,512,321</u>	<u>11,303,148</u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		
<u>Pasivos corrientes</u>		
Cuentas por pagar proveedores	6,415	21,276
Provisiones sociales e impuestos	130,910	200,425
	<u>137,325</u>	<u>221,701</u>
<u>Pasivos no corrientes</u>		
Anticipo de clientes	7,402,822	4,159,617
Préstamo accionistas	8,668,266	5,582,594
Beneficios definidos	49,450	44,776
	<u>16,120,538</u>	<u>9,786,987</u>
Total Pasivos	<u>16,257,863</u>	<u>10,008,688</u>
Patrimonio	254,458	1,294,460
Total Pasivo y Patrimonio	<u>16,512,321</u>	<u>11,303,148</u>

(Ver página siguiente)

**ÁLVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingresos	1,061,271	6,466,359
Prestación servicios	52,000	
Costo de ventas	( 765,729)	( 5,386,864)
Utilidad bruta	<u>347,542</u>	<u>1,079,495</u>
Gastos operativos	-	( 301,330)
Utilidad operacional	<u>347,542</u>	<u>778,165</u>
Gastos financieros	-	( 15,207)
Intereses ganados	30,146	33,075
Utilidad antes de participación trabajadores e impuesto a la renta	<u>377,688</u>	<u>796,033</u>
Participación trabajadores	(56,653)	(119,405)
Impuesto a la renta	(83,950)	(160,042)
Resultado integral del año	<u><u>237,085</u></u>	<u><u>516,586</u></u>

**B) PRINCIPALES ÍNDICES FINANCIEROS**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Activos corrientes vs pasivos corrientes	119.24	50.30
Activos corrientes menos inventarios vs pasivos corrientes	13.76	9.47
Pasivos totales vs activos totales	0.98	0.89
Activos totales vs patrimonio	64.89	8.73
Utilidad neta vs activos totales	0.01	0.05
Utilidad neta vs ventas netas	0.22	0.08
Utilidad neta vs patrimonio	0.93	0.40

De la revisión de los estados financieros de la Compañía y los ratios financieros indicados se desprende que las operaciones en el año 2013 presenta un importante decremento en

la utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta del 52.55% con relación al año 2012. Un detalle de las principales variaciones se muestra a continuación:

- Decremento de ingresos del 83.59% con relación al año 2012.
- Incremento de costos y gastos del 86.57% con relación al año 2012.
- Decremento de la utilidad antes de participación laboral e impuesto a la renta del 52.55% con relación al año 2012.
- Decremento del efectivo y equivalentes de efectivo del 8.38% con relación al año 2012.
- Decremento en cuentas por cobrar y otras por cobrar del 17.24% con relación al año 2012.
- Incremento de anticipos recibidos de clientes del 77.97% (representa un incremento de US\$. 3.243.205) con relación al año 2012.

En conclusión las cifras presentadas en el Estado de Situación Financiera y en el Estado de Resultados Integrales, deben leerse a la luz de las circunstancias mencionadas anteriormente, considerando que los mismos presentan razonablemente la situación financiera de la Compañía, y los resultados de sus operaciones al 31 de diciembre del 2013.

Agradezco a la Administración por su colaboración para el cumplimiento de mis funciones.

Atentamente,

  
Ing. Viviana Estévez  
Comisario