

De la revisión de los estados financieros de la Compañía y los ratios financieros indicados se desprende que las operaciones en el año 2014 presenta un incremento en la utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta del 9,18% con relación al año 2013. Un detalle de las principales variaciones se muestra a continuación:

- Decremento de ingresos del 22.21% con relación al año 2013.
- Decremento de costos del 38.75% con relación al año 2013.
- Incremento de la utilidad antes de participación laboral e impuesto a la renta del 9,18% con relación al año 2013.
- Decremento significativo del efectivo y equivalentes de efectivo del 85.39% con relación al año 2013.
- Decremento en cuentas por cobrar y otras por cobrar del 75.16% con relación al año 2013.
- Incremento en inventarios del 88.35% con relación del año 2013 (representa un incremento de US\$ 12.796.629) con relación al año 2013.
- Incremento de préstamos con instituciones financieras del 100% (representa un incremento de US\$ 1.516.883) con relación al año 2013.
- Incremento de anticipo de clientes del 111.24% con relación al año 2013.
- Incremento de préstamos de accionistas del 11.54% (representa un incremento de US\$. 1.000.663) con relación al año 2013.

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 2014.

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

Atentamente,



Ing. Viviana Estévez
Comisario

ÁLVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingresos	825.523	1.061.271
Prestación servicios	48.000	52.000
Costo de ventas	(468.995)	(765.729)
Utilidad bruta	<u>404.528</u>	<u>347.542</u>
Gastos operativos	-	-
Utilidad operacional	<u>404.528</u>	<u>347.542</u>
Intereses ganados	7.833	30.148
Utilidad antes de participación trabajadores e impuesto a la renta	<u>412.361</u>	<u>377.688</u>
Participación trabajadores	(61.854)	(56.653)
Impuesto a la renta	(87.609)	(83.950)
Resultado integral del año	<u><u>262.898</u></u>	<u><u>237.085</u></u>

B) PRINCIPALES ÍNDICES FINANCIEROS

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Activos corrientes vs pasivos corrientes	15,11	119,24
Activos corrientes menos inventarios vs pasivos corrientes	0,17	13,76
Pasivos totales vs activos totales	0,98	0,98
Activos totales vs patrimonio	53,60	64,89
Utilidad neta vs activos totales	0,01	0,01
Utilidad neta vs ventas netas	0,32	0,22
Utilidad neta vs patrimonio	0,51	0,93

ÁLVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresados en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	2014	2013
<u>Activos corrientes</u>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	228.562	1.584.255
Cuentas por cobrar y otras por cobrar	80.780	325.150
Inventarios	27.281.185	14.484.556
	<u>27.590.527</u>	<u>16.373.961</u>
<u>Activos no corrientes</u>		
ACTIVOS FIJOS	139.432	138.360
Total Activos	<u>27.729.959</u>	<u>16.512.321</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO		
<u>Pasivos corrientes</u>		
Cuentas por pagar proveedores	140.592	6.415
Obligaciones con instituciones financieras	1.516.883	-
Provisiones sociales e impuestos	168.149	130.910
	<u>1.825.624</u>	<u>137.325</u>
<u>Pasivos no corrientes</u>		
Anticipo de clientes	15.637.980	7.402.822
Préstamo accionistas	9.668.929	8.668.266
Beneficios definidos	80.070	49.450
	<u>25.386.979</u>	<u>16.120.538</u>
Total Pasivos	<u>27.212.603</u>	<u>16.257.863</u>
Patrimonio	517.356	254.458
Total Pasivo y Patrimonio	<u>27.729.959</u>	<u>16.512.321</u>

(Ver página siguiente)

6. Incremento de préstamos con instituciones financieras del 100% (representa un incremento de US\$. 1.516.883) con relación al año 2013.
7. Incremento de anticipo de clientes del 111.24% (representa un incremento de US\$. 8.235.158) con relación al año 2013.

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 2014.

La Compañía con base a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF presenta sus estados financieros de modo comparativo. Por los años 2014 y 2013, de los cuales se desprende los siguientes resultados financieros:

A) RESUMEN DE ESTADOS FINANCIEROS

(Ver página siguiente)

Quito, 24 de abril del 2015

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 2014.

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. La Compañía al 31 de diciembre del 2014 se encuentra en proceso de construcción de los proyectos inmobiliarios denominados: "Citimed", el cual está previsto su terminación para el año 2015.
5. Incremento de inventarios del 88.35% (representa un incremento de US\$. 12.796.629) con relación al año 2013.

INFORME DE COMISARIO

ÁLVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014