

INFORME DE COMISARIO

ÁLVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

Quito, 28 de marzo del 2016

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 2015.

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 2015 se encuentra en proceso de construcción de los proyectos inmobiliarios denominados: "Citimed", el cual se encuentra al 95% de su terminación. El incremento significativo de los ingresos se debe al inicio de las ventas del proyecto mencionado.

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 2015.

La Compañía con base a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF presenta sus estados financieros de modo comparativo. Por los años 2015 y 2014, 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 2015 Y 2014
(Expresados en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Activos corrientes</u>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	237.906	228.562
Cuentas por cobrar y otras por cobrar	1.268.981	80.780
Inventarios	<u>25.588.385</u>	<u>27.281.185</u>
	<u>27.095.272</u>	<u>27.590.527</u>
<u>Activos no corrientes</u>		
ACTIVOS FIJOS	<u>141.678</u>	<u>139.432</u>
Total Activos	<u><u>27.236.950</u></u>	<u><u>27.729.959</u></u>
PASIVOS Y PATRIMONIO		
<u>Pasivos corrientes</u>		
Cuentas por pagar proveedores	47.328	140.592
Obligaciones con instituciones financieras	705.478	1.516.883
Provisiones sociales e impuestos	<u>1.699.999</u>	<u>168.149</u>
	<u>2.452.805</u>	<u>1.825.624</u>
<u>Pasivos no corrientes</u>		
Anticipo de clientes	10.511.257	15.637.980
Préstamo accionistas	9.858.174	9.668.929
Beneficios definidos	45.812	80.070
Otros pasivos no corrientes	<u>43.081</u>	<u>-</u>
	<u>20.458.324</u>	<u>25.386.979</u>
Total Pasivos	<u><u>22.911.129</u></u>	<u><u>27.212.603</u></u>
Patrimonio	<u>4.325.821</u>	<u>517.356</u>
Total Pasivo y Patrimonio	<u><u>27.236.950</u></u>	<u><u>27.729.959</u></u>
	-	-

(Ver página siguiente)

ÁLVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingresos	14.396.111	825.523
Prestación servicios	240.651	48.000
Costo de ventas	<u>(8.336.894)</u>	<u>(468.995)</u>
Utilidad bruta	6.299.868	404.528
Gastos operativos	(333.456)	-
Utilidad operacional	<u>5.966.412</u>	<u>404.528</u>
Otros ingresos (egresos)	57.205	-
Resultado financiero	(268.277)	7.833
Utilidad antes de participación trabajadores e impuesto a la renta	<u>5.755.340</u>	<u>412.361</u>
Participación trabajadores	(863.301)	(61.854)
Impuesto a la renta	(1.083.574)	(87.609)
Resultado integral del año	<u><u>3.808.465</u></u>	<u><u>262.898</u></u>

B) PRINCIPALES ÍNDICES FINANCIEROS

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Activos corrientes vs pasivos corrientes	11,05	15,11
Activos corrientes menos inventarios vs pasivos corrientes	0,61	0,17
Pasivos totales vs activos totales	0,84	0,98
Activos totales vs patrimonio	6,30	53,60
Utilidad neta vs activos totales	0,14	0,01
Utilidad neta vs ventas netas	0,26	0,32
Utilidad neta vs patrimonio	0,88	0,51

De la revisión de los estados financieros de la Compañía y los ratios financieros indicados se desprende que las operaciones en el año 2015 presenta un incremento en la utilidad significativa antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta del 1.643,88% con relación al año 2014 por US\$ 13.570.588. Un detalle de las principales variaciones se muestra a continuación:

- Incremento de ingresos del 1.643,88% con relación al año 2014.
- Incremento de costos del 1.677,61% con relación al año 2014.
- Incremento de la utilidad antes de participación laboral e impuesto a la renta del 1.295,70% con relación al año 2014.
- Incremento del efectivo y equivalentes de efectivo del 4.09% con relación al año 2014.
- Incremento en cuentas por cobrar y otras por cobrar del 1.470,91% con relación al año 2014.
- Decremento en inventarios del 1.80% con relación del año 2014.
- Decremento de préstamos con instituciones financieras del 53.49% (representa un decremento de US\$ 811.405) con relación al año 2014.
- Decremento de anticipo de clientes del 32.78% con relación al año 2014.

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 2015.

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

Atentamente,


Ing. Viviana Estévez
Comisario